

ผลกระทบต่อผู้ประกอบการอันเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา
เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561

นายนคร อัครสุรนาท

เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2561

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของเอกัตศึกษาที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของเอกัตศึกษาที่ส่งผ่านทางคณะที่สังกัด

The abstract and full text of individual study in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)
are the individual study authors' files submitted through the faculty.

หัวข้อเอกัตศึกษา ผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจอื่นเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่า
ด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่
ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561

โดย นายนคร อัครสุนาท

รหัสประจำตัว 608 61933 34

หลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมวดวิชา กฎหมายธุรกิจทั่วไป

อาจารย์ที่ปรึกษา ศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร

ปีการศึกษา 2561

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(ศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร)

บทคัดย่อ

เอกัตศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ถึงผลกระทบที่มีต่อผู้ประกอบการอันเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 รวมทั้งการศึกษาหาแนวทางเพื่อแก้ไขผลกระทบดังกล่าว ด้วยการศึกษากิจการประกอบการธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยของประเทศไทย ประเทศนิวซีแลนด์ และประเทศอังกฤษ โดยใช้วิธีวิจัยเชิงคุณภาพ ในลักษณะของการดำเนินการวิจัยทางด้านเอกสาร รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย และบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การทำนิติกรรมสัญญาภายใต้หลักของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น มีแนวคิดที่ว่าคู่สัญญามีความเท่าเทียมกันทั้งในด้านข้อมูลและฐานะทางเศรษฐกิจ ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงสามารถทำความตกลงกับผู้เช่าให้แตกต่างจากที่กฎหมายกำหนดอย่างไรก็ได้ หากความตกลงดังกล่าวไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน นอกจากนี้ เมื่อสัญญานั้นเป็นสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญาที่เป็นเอกชนด้วยกัน รัฐก็จะไม่เข้าไปแทรกแซงหรือยุ่งเกี่ยว ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันนี้ สังคมได้มีความเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ผู้ให้เช่าซึ่งมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่า ถือโอกาสอาศัยหลักดังกล่าวเอาเปรียบผู้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งและมีความอ่อนแอกว่าในทางเศรษฐกิจ ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อคู่สัญญาฝ่ายหลัง รัฐจึงได้เข้าแทรกแซงการทำสัญญาด้วยการออกกฎหมายเพื่อมาควบคุมสัญญา แต่กฎหมายดังกล่าวก็ได้ส่งผลกระทบต่อผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการ

จากผลการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการได้รับผลกระทบในเรื่องสิทธิของผู้ประกอบการในการบอกเลิกสัญญา เฉพาะในส่วนของการผิดสัญญาจากเหตุอื่นนอกเหนือจากการค้างชำระค่าเช่า และผลกระทบต่อผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในระยะยาว

ดังนั้น ผู้เขียนจึงได้เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 เพื่อลดหรือขจัดผลกระทบที่เกิดขึ้นแก่ผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย อันจะทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

กิตติกรรมประกาศ

เอกัตศึกษาเล่มนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาและความช่วยเหลือของบุคคลหลายท่านด้วยกัน ผู้เขียนต้องขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร เป็นอย่างสูงที่ได้กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาเอกัตศึกษาเล่มนี้ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและความช่วยเหลือแก่ผู้เขียนตลอดช่วงเวลาของการจัดทำเอกัตศึกษาเล่มนี้จนเสร็จสมบูรณ์

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศารทูล สันติวาสะ ผู้อำนวยการหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ ที่ได้กรุณารับผู้เขียนเข้ามาศึกษาในหลักสูตรนี้จนทำให้มีโอกาสในการจัดทำเอกัตศึกษาเล่มนี้ นอกจากนี้ ท่านยังเป็นอาจารย์ที่ให้ความรู้แก่ผู้เขียนในรายวิชาวิธีวิทยาการวิจัยทางกฎหมายเศรษฐกิจอีกด้วย

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ทัชชมัย ทองอุไร ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศุภศิษฏ์ ทวีแจ่มทรัพย์ และอาจารย์วิมพัทธ์ ราชประดิษฐ์ คณะกรรมการสอบเอกัตศึกษา ที่ได้กรุณาชี้แนะและให้ข้อคิดเห็นแก่ผู้เขียนในการปรับปรุงให้เอกัตศึกษาเล่มนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ คุณอนिता เจริญสุข นักสืบสวนสอบสวน กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ที่ได้กรุณาสละเวลามาให้ข้อมูลที่เป็นแก่นแก่ผู้เขียนในการจัดทำเอกัตศึกษาเล่มนี้

ท้ายที่สุด ผู้เขียนขอขอบพระคุณ คุณวัชรีย์ พรหมประดิษฐ์ และคุณน้ำเพชร ศรีละออ เจ้าหน้าที่ประจำหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ ที่ได้กรุณาให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เขียนในการออกหนังสือเพื่อขอข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอำนวยความสะดวกแก่ผู้เขียนตลอดระยะเวลาที่ได้ศึกษาในหลักสูตรนี้

ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกัตศึกษาเล่มนี้จะประโยชน์ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายไม่มากนัก

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	ค
กิตติกรรมประกาศ.....	ง
สารบัญ.....	จ
สารบัญตาราง.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	6
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	6
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทย.....	8
2.1 ภาพรวมของธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย.....	9
2.2 ห้องชุดในอาคารชุด.....	12
2.2.1 กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับห้องชุดในอาคารชุด.....	12
2.2.2 การประกอบธุรกิจให้เช่าห้องชุดในอาคารชุด.....	13
2.3 บ้านเช่า.....	14
2.3.1 กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับบ้านเช่า.....	15
2.3.2 การประกอบธุรกิจให้เช่าบ้าน.....	16
2.4 อพาร์ทเมนต์.....	17
2.4.1 กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับอพาร์ทเมนต์.....	18
2.4.2 การประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์.....	19
บทที่ 3 แนวคิดทางกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ในประเทศไทย.....	21
3.1 แนวคิดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย.....	21
3.1.1 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา.....	22
3.1.2 แนวคิดในเรื่องการควบคุมสัญญาโดยภาครัฐ.....	23
3.1.3 หลักความได้สัดส่วน.....	24
3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทย.....	26
3.2.1 รัฐธรรมนูญ.....	26

3.2.2	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	27
3.2.3	พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.....	29
3.2.4	พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจ ที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542.....	33
3.2.5	พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.....	34
3.3	ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561.....	37
3.3.1	ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจต้องใช้.....	38
3.3.1.1	รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการธุรกิจ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า.....	38
3.3.1.2	การส่งใบแจ้งหนี้.....	39
3.3.1.3	หลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร.....	40
3.3.1.4	การคืนเงินประกัน.....	40
3.3.1.5	สิทธิของผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญา.....	41
3.3.1.6	สิทธิของผู้ประกอบการธุรกิจในการบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญ.....	42
3.3.1.7	การจัดทำและส่งมอบสัญญา.....	42
3.3.2	ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจห้ามใช้.....	43
3.3.2.1	การยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ประกอบการธุรกิจ.....	43
3.3.2.2	การเก็บค่าเช่าล่วงหน้า.....	43
3.3.2.3	การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ.....	44
3.3.2.4	การเรียกเก็บเงินประกัน.....	44
3.3.2.5	การรับเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า.....	45
3.3.2.6	สิทธิของผู้ประกอบการธุรกิจในการเข้าตรวจสอบอาคารที่เช่า.....	45
3.3.2.7	การกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา.....	45
3.3.2.8	สิทธิของผู้ประกอบการธุรกิจในการปิดกั้นอาคารที่เช่า.....	47
3.3.2.9	สิทธิของผู้ประกอบการธุรกิจในการเรียกค่าต่อสัญญา.....	47
3.3.2.10	สิทธิของผู้ประกอบการธุรกิจในการบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าไม่ได้ทำผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ... 47	47
3.3.2.11	ความรับผิดของผู้เช่าในความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ.....	48
บทที่ 4	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในต่างประเทศ.....	49
4.1	กฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์.....	49

4.1.1	ค่าเช่า.....	51
4.1.2	เงินประกัน.....	52
4.1.3	การเข้าไปในสถานที่เช่า.....	53
4.1.4	ผู้เช่าละทิ้งสถานที่เช่าและทรัพย์สิน.....	54
4.1.5	การปิดกั้นสถานที่เช่า.....	55
4.1.6	ค่าสาธารณูปโภค.....	55
4.1.7	การบอกเลิกสัญญาเช่า.....	56
4.2	กฎหมายของประเทศอังกฤษ.....	58
4.2.1	ค่าเช่า.....	59
4.2.2	เงินประกัน.....	60
4.2.3	การเข้าไปในสถานที่เช่า.....	61
4.2.4	การคุกคามผู้เช่า.....	61
4.2.5	ค่าสาธารณูปโภค.....	62
4.2.6	การบอกเลิกสัญญาเช่า.....	62
บทที่ 5 ผลกระทบต่อผู้ประกอบการอันเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา		
	เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561.....	65
5.1	ข้อมูลผลกระทบต่อผู้ประกอบการ.....	65
5.1.1	คำฟ้องคดีต่อศาลปกครอง.....	66
5.1.1.1	คดีหมายเลขดำที่ 997/2561.....	66
5.1.1.2	คดีหมายเลขดำที่ 1006/2561.....	68
5.1.2	รายงานของสมาคมการค้าพาร์ทเมนต์และห้องเช่าไทย.....	71
5.1.3	ข้อเสนอของหอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย.....	72
5.1.4	การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ.....	74
5.2	ประโยชน์ต่อผู้เช่า.....	76
5.3	การวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ประกอบการ.....	79
5.3.1	ผลกระทบเรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า.....	83
5.3.2	ผลกระทบเรื่องการส่งใบแจ้งหนี้.....	85
5.3.3	ผลกระทบเรื่องการคืนเงินประกัน.....	86
5.3.4	ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญา.....	87
5.3.5	ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบการในการบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญ.....	88
5.3.6	ผลกระทบเรื่องการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ.....	89

5.3.7 ผลกระทบเรื่องการเรียกเก็บเงินประกัน.....	90
5.3.8 ผลกระทบเรื่องการริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า.....	91
5.3.9 ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการเข้าตรวจสอบอาคารที่เช่า.....	93
5.3.10 ผลกระทบเรื่องการกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา.....	93
5.3.11 ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการปิดกั้นอาคารที่เช่า.....	96
5.3.12 ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าไม่ได้ทำผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ.....	97
5.4 สรุปผลการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจ.....	98
5.5 ปัญหาอื่นที่พบในระหว่างการศึกษาและวิเคราะห์.....	99
บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	101
6.1 บทสรุป.....	101
6.2 ข้อเสนอแนะ.....	104
รายการอ้างอิง.....	107
ภาคผนวก.....	110

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 5.1 ปริมาณการร้องเรียนประเภทเรื่องอพาร์ทเมนต์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่า เดือนมกราคม 2560 – ธันวาคม 2560.....	77
ตารางที่ 5.2 ปริมาณการร้องเรียนประเภทเรื่องอพาร์ทเมนต์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่า เดือนมกราคม 2561 – ธันวาคม 2561.....	77
ตารางที่ 5.3 ปริมาณการร้องเรียนประเภทเรื่องอพาร์ทเมนต์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่า แยกตามสาเหตุ เดือนมกราคม 2560 – ธันวาคม 2560.....	78
ตารางที่ 5.4 ปริมาณการร้องเรียนประเภทเรื่องอพาร์ทเมนต์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่า แยกตามสาเหตุ เดือนมกราคม 2561 – ธันวาคม 2561.....	78
ตารางที่ 5.5 ผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจในส่วนของข้อสัญญาที่ต้องใช้.....	80
ตารางที่ 5.6 ผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจในส่วนของข้อสัญญาที่ห้ามใช้.....	81
ตารางที่ 5.7 สรุปผลการวิเคราะห์.....	99

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในการดำรงชีวิตของมนุษย์ตามคำสอนของศาสนาพุทธ มนุษย์จำเป็นต้องมีปัจจัย 4 ประการที่ทำให้มนุษย์สามารถดำรงชีวิตรอดอยู่ได้ อันประกอบไปด้วย อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัย คำว่าปัจจัย 4 เป็นคำภาษาบาลีรวมกัน 2 คำ คือ คำว่า ปัจจัย ซึ่งมีความหมายถึง เหตุ หรือ บ่อเกิดแห่งผล และคำว่า 4 ซึ่งเป็นเลขจำนวนนับ เมื่อนำมารวมกันจึงมีความหมายว่า เหตุที่ทำให้เกิดผล 4 ประการ กล่าวคือ เหตุที่ทำให้ป้องกันความหนาว ความร้อน เหลือบุง มีเครื่องนุ่งห่ม เป็นสาเหตุที่หนึ่ง เหตุที่ทำให้มีชีวิตอยู่ได้ มีอาหารเป็นสาเหตุที่สอง เหตุที่ทำให้หายป่วย หายจากไม่สบาย มียารักษาโรค เป็นสาเหตุที่สาม และเหตุที่ทำให้เป็นที่พักผ่อนหลับนอนหรือที่พักผ่อนในยามไม่สบาย มีอาคาร บ้านเรือน วิหาร ปราสาท เป็นสาเหตุที่สี่ ดังนั้น เมื่อรวมเข้ากันทั้งสี่สาเหตุ จึงเรียกว่า เหตุ 4 ประการที่ทำให้มนุษย์มีชีวิตอยู่ได้อย่างไม่ลำบาก¹

สำหรับที่อยู่อาศัย บุคคลบางกลุ่มที่มีกำลังทรัพย์เพียงพอ อาจเลือกเข้าทำสัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ อันจะทำให้บุคคลผู้นั้นมีสิทธิต่างๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ได้แก่ สิทธิใช้สอย สิทธิในการจำหน่าย จ่าย โอน สิทธิในการได้มาซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น ตลอดจนสิทธิในการติดตามเอาคืนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิในการขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย² ในขณะที่บุคคลอีกกลุ่มหนึ่งอาจเลือกเข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักผ่อนหลับนอน เนื่องจากไม่มีกำลังทรัพย์เพียงพอในการเข้าทำสัญญาซื้อขายเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือ บางกรณีอาจเช่าเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงชั่วคราวระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่ง อันมีลักษณะไม่เป็นการถาวรตลอดไป โดยมีวัตถุประสงค์ของการเช่าบางประการ เช่น เช่าเพื่ออยู่อาศัยในระหว่างการศึกศึกษา หรือ เช่าเพื่ออยู่อาศัยในระหว่างการประกอบอาชีพ เป็นต้น โดยที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อให้เกิดบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญา กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นของผู้ให้เช่า ผู้เช่าได้เพียงสิทธิครอบครองเพื่อใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น

ปัจจุบัน ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารพาณิชย์มีอัตราผลตอบแทนอยู่ในระดับที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับในอดีตที่ผ่านมา ประชาชนส่วนใหญ่จึงเลือกที่จะนำเงินออมไปลงทุนด้วยวิธีอื่นที่ให้ผลตอบแทนสูง

¹ พระวีรชน อดุลโร (ชัชวาลย์), “การศึกษาเชิงวิเคราะห์การบริโภคปัจจัย 4 เพื่อสนับสนุนการบรรลุนิพพานในพระพุทธศาสนาเถรวาท,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาพระพุทธศาสนา มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, 2555). หน้า 9.

² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 บัญญัติว่า ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

กว่า ไม่ว่าจะเป็น การลงทุนในกองทุนรวม การลงทุนในตราสารทุน การลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงทั้งสิ้น นอกจากนี้บางรายยังมีการนำเงินออมเพื่อไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการซื้อห้องชุดมาเพื่อปล่อยให้บุคคลอื่นเช่า หรือ การเข้าซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร ในขณะที่บุคคลบางกลุ่มเลือกที่จะนำเงินไปลงทุนประกอบธุรกิจให้เช่าที่อยู่อาศัย เช่น ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ธุรกิจห้องเช่าสำหรับลูกจ้างในโรงงานอุตสาหกรรม หรือ ธุรกิจหอพักสำหรับนักเรียนนักศึกษา เป็นต้น

ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ถือได้ว่าเป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง เพื่อให้การดำรงชีวิตของมนุษย์เป็นไปได้โดยสะดวก เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในสี่ของปัจจัยที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์ นอกจากนี้ ในแง่ของเศรษฐศาสตร์จุลภาค ระบบเศรษฐกิจของทุกประเทศ ย่อมต้องมีหน่วยทางเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะเป็น ภาคครัวเรือน ภาคธุรกิจ และภาครัฐบาล โดยหน่วยครัวเรือน ซึ่งเป็นหน่วยเศรษฐกิจที่เล็กที่สุด ทำหน้าที่เป็นทั้งผู้บริโภคและเจ้าของปัจจัยการผลิตทั้ง 4 ชนิด ได้แก่ ที่ดิน แรงงาน ทุน และผู้ประกอบการ ซึ่งได้รับเงินค่าตอบแทนจากปัจจัยการผลิตในรูปของ ค่าเช่า ค่าจ้าง ดอกเบี้ย และกำไร ตามลำดับ โดยมีหน่วยธุรกิจทำหน้าที่รวบรวมปัจจัยการผลิต เพื่อนำมาผลิตสินค้าและบริการสำหรับผู้บริโภค และได้รับเงินเป็นค่าตอบแทนสำหรับสินค้าและบริการดังกล่าว ทำหน้าที่สุด เมื่อหน่วยธุรกิจมีผลกำไรจากการผลิต ก็จะลงทุนเพื่อซื้อปัจจัยการผลิตจากหน่วยครัวเรือนเพื่อผลิตสินค้าและบริการต่อไป วงจรเศรษฐกิจก็จะหมุนวนไปเรื่อยๆ ภาครัฐบาลก็จะมีรายได้จากการเก็บภาษี เพื่อนำมาใช้ดูแลประชาชนให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีและมีคุณภาพต่อไป³ ดังนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่า ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย เป็นหนึ่งในหน่วยธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ เฉกเช่นเดียวกับหน่วยธุรกิจอื่นๆ ที่มีส่วนช่วยในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ

เมื่อบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น เรียกได้ว่า มีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นแล้ว อย่างไรก็ตาม กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเช่า ตลอดจนสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่า รวมทั้งความระงับแห่งสัญญาเช่า ในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ดังปรากฏในมาตรา 537 ถึง 571

แต่เดิมความผูกพันของบุคคลในการทำนิติกรรมสัญญาอยู่ภายใต้หลักของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่มีแนวคิดพื้นฐานว่าคู่กรณีที่ตกลงผูกพันกันนั้น มีความเท่าเทียมกันในความรู้ อำนาจต่อรองฐานะทางเศรษฐกิจ และเป็นไปตามหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา ดังนั้น ผู้ให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยจึงสามารถทำความตกลงกับผู้เช่าให้แตกต่างจากที่กฎหมายกำหนดอย่างไรก็ได้ หากความตกลงดังกล่าวไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ตาม เมื่อ

³ สุพัฒน์ อัญไพบุลย์สวัสดิ์, เศรษฐศาสตร์จุลภาค 1, (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2553).

สภาวะตลาดเปลี่ยนแปลงไป ข้อตกลงในระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าก็มีลักษณะไม่ตั้งอยู่บนความเท่าเทียมกัน และมีแนวโน้มในการใช้ข้อตกลงที่มีลักษณะสำเร็จรูปมากขึ้น ซึ่งสัญญาสำเร็จรูปนี้มีข้อความที่ผู้ให้เช่ากำหนดขึ้นเพื่อคุ้มครองฝ่ายตนให้ได้รับประโยชน์มากที่สุดจนถึงขนาดเกิดความไม่เป็นธรรม อีกนัยหนึ่งเป็นการเอาเปรียบผู้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างมาก เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้น ผู้เช่าที่อยู่ในฐานะคู่สัญญาฝ่ายที่เสียเปรียบก็ไม่อาจโต้แย้งได้ เนื่องจาก ข้อสัญญามีข้อความชัดเจนและการยอมผูกพันตนเองโดยไม่มีข้อโต้แย้ง ทำให้จำต้องยอมรับผลในสัญญาทุกประการ⁴ นอกจากนี้ เมื่อสัญญานั้นเป็นสัญญาที่สร้างขึ้นระหว่างคู่สัญญาที่เป็นเอกชนด้วยกัน รัฐก็จะไม่เข้าไปแทรกแซงหรือยุ่งเกี่ยว ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา อันเป็นหลักการพื้นฐานหนึ่งของกฎหมาย

ในปัจจุบัน ประเทศไทยมีกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภค คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัตินี้กำหนดให้มีการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อให้มีหน้าที่ในการรับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้แบ่งประเภทการร้องทุกข์ออกเป็น 8 ประเภทหลัก ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย สินค้าอุปโภคและบริโภค บริการ ยานพาหนะ การท่องเที่ยว/การเดินทาง ธนาคาร/สถาบันการเงิน/เงินทุนหลักทรัพย์ สถานศึกษา และสิ่งแวดล้อม กรณีของอพาร์ทเมนต์ ห้องเช่าและบ้านเช่า ก็มีเรื่องร้องเรียนโดยผู้เช่าไปยังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก ถึงความไม่เป็นธรรมที่ตนได้รับจากสัญญาที่กำหนดเพื่อประโยชน์ของฝ่ายผู้ให้เช่า เช่น เรื่องการไม่ได้รับความเป็นธรรมในการเรียกเก็บอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าที่สูงเกินควร และมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าโดยไม่มีสาเหตุ มีผลทำให้ผู้เช่าได้รับความเดือดร้อน รวมถึงการเก็บค่าน้ำประปาในอัตราที่สูงเกินกว่าหน่วยงานผู้ให้บริการเรียกเก็บ หรือ กรณีผู้ให้เช่าเรียกเก็บเงินค่าประกันที่สูงเกินไปมาก หรือ การเรียกเก็บค่าเช่าเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือ กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วแต่ผู้ให้เช่ายังบ่ายเบี่ยงที่จะคืนเงินประกันแก่ผู้ให้เช่า หรือ กรณีผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดเวลาในสัญญาโดยที่ผู้ให้เช่ามิได้ผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขในสัญญา เป็นต้น⁵

จากปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น แสดงให้เห็นถึงการไม่ได้รับความเป็นธรรมจากข้อสัญญาที่ผู้ให้เช่ากำหนดขึ้นเพื่อคุ้มครองฝ่ายตนให้ได้รับประโยชน์มากที่สุดเพียงฝ่ายเดียว โดยไม่คำนึงถึงผู้เช่าที่มีฐานะทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่า ดังนั้น หลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา บนพื้นฐานแนวคิดที่ว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเท่าเทียมกัน จึงไม่อาจนำมาปรับใช้กับกรณีการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในปัจจุบันได้ ด้วยเหตุนี้ รัฐจึง

⁴ สุขุม ศุภนิตย์, คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2557), หน้า 261.

⁵ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, สถิติรับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคในระบบร้องทุกข์ผู้บริโภค ปีงบประมาณ พ.ศ. 2556 – 2561 [ออนไลน์], 7 ตุลาคม 2561. แหล่งที่มา <http://www.ocpb.go.th>

เข้ามามีบทบาท ด้วยการเข้าแทรกแซงหรือควบคุมการทำสัญญาระหว่างคู่สัญญาที่เป็นเอกชนด้วยกัน แม้จะขัดต่อหลักการพื้นฐานของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับระหว่างเอกชนด้วยกันเองก็ตาม ในกรณีของการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้อาศัยอำนาจตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ประกอบกับ พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 โดยการประกาศให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 เป็นต้นไป ซึ่งในประกาศดังกล่าวมีการกำหนดรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับผู้ประกอบการที่ต้องอยู่ภายใต้ประกาศนี้ ตลอดจนข้อสัญญาที่ต้องมีและข้อสัญญาที่ห้ามมิให้มีในสัญญา ทั้งนี้ การแทรกแซงการทำสัญญาระหว่างเอกชนโดยภาครัฐดังกล่าวก็เป็นไปเพื่อคุ้มครองผู้เช่า ซึ่งภาครัฐพิจารณาแล้วว่าเป็นผู้มีสถานะทางสังคมและเศรษฐกิจที่อ่อนด้อยกว่าผู้ให้เช่า แม้โดยหลักการในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 40 ได้วางหลักว่า บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพ การจำกัดเสรีภาพโดยภาครัฐจะกระทำมิได้ แต่ก็ได้มีการกำหนดบทยกเว้นให้ภาครัฐสามารถจำกัดเสรีภาพในการประกอบอาชีพของบุคคลได้ หากมีกฎหมายที่ตราขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ตามที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญให้อำนาจไว้ ทั้งนี้ รวมถึงเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคด้วย

อย่างไรก็ตาม เมื่อประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ ก็ได้มีเสียงวิจารณ์ในทางลบอย่างมากมาจากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ได้รับผลกระทบโดยตรงจากประกาศที่รัฐตราออกมาเพื่อคุ้มครองผู้เช่า เนื่องจากเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการถูกจำกัดสิทธิและเสรีภาพในการประกอบธุรกิจ อันเนื่องมาจากการออกประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา เช่น การกำหนดให้ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการเรียกเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน ซึ่งอาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของผู้ประกอบการในอาคารที่เช่า หรือ การห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร ซึ่งมีผลทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องฟ้องร้องเป็นคดีความต่อศาลเพื่อขับไล่ผู้เช่า ภายหลังบอกเลิกสัญญากับผู้เช่าแล้ว แต่ผู้เช่ายังคงอาศัยในอาคารที่เช่า อันอาจทำให้ผู้ประกอบการเกิดค่าใช้จ่ายในการฟ้องคดีและสูญเสียเวลาในการฟ้องร้องดำเนินคดีในศาล เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยจำนวนหนึ่งได้เข้ายื่นหนังสือถึง พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี เพื่อขอให้ยกเลิกประกาศดังกล่าวและต้องการให้มีการจัดทำประกาศฉบับใหม่ขึ้นมา⁶ นอกจากนี้ กลุ่มผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยยัง

⁶ ประชาชาติธุรกิจ, ข่าวประจำวันวันที่ 28 พฤษภาคม 2561 [ออนไลน์], 16 กันยายน 2561. แหล่งที่มา

ได้ฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนประกาศดังกล่าว เป็นคดีหมายเลขดำที่ 997/2561 และคดีหมายเลขคำที่ 1006/2561 อีกด้วย⁷

ทั้งนี้ หากยังคงปล่อยให้กฎหมายที่ออกมามีผลกระทบต่อผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยต่อไป และเมื่อผู้ประกอบการซึ่งนำหน้าระหว่างผลประโยชน์ที่ได้รับจากการประกอบธุรกิจ และผลกระทบจากภาระที่เพิ่มขึ้นหรือการถูกจำกัดสิทธิและเสรีภาพในการประกอบธุรกิจ ผู้ประกอบธุรกิจรายเดิมก็อาจเลือกที่จะเลิกประกอบธุรกิจนี้ รวมถึงผู้ประกอบการรายใหม่ก็อาจจะเข้าสู่ตลาดน้อยลง การลงทุนในธุรกิจประเภทนี้ก็จะมีลดน้อยลง อันจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจนี้ รวมทั้งภาคส่วนอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจนี้ด้วย ตลอดจนผู้ที่ประสงค์จะเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยก็อาจจะหาที่อยู่อาศัยได้ยากขึ้นหรือหาได้ในราคาสูงขึ้นจากอุปทานที่ลดลง ซึ่งในท้ายที่สุดก็จะส่งผลในเชิงลบต่อเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมได้

ด้วยเหตุนี้ เอกอัครราชทูตฯ จึงมุ่งศึกษาถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่ได้รับ อันเป็นผลมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 รวมถึงการนำเสนอแนวทางที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้ประกอบธุรกิจอันเนื่องมาจากประกาศดังกล่าว

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาแนวคิดทางกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยและการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา
3. เพื่อศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในต่างประเทศ และใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์และนำเสนอวิธีการลดผลกระทบต่อผู้ประกอบการ
4. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ถึงผลกระทบที่มีต่อผู้ประกอบการอันเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561
5. เพื่อศึกษาหาแนวทางแก้ไขผลกระทบต่อผู้ประกอบการอันเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561

⁷ ประชาชาติธุรกิจ, ข่าวประจำวัน ที่ 14 มิถุนายน 2561 [ออนไลน์], 16 กันยายน 2561. แหล่งที่มา <https://www.prachachat.net>

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ก่อให้เกิดผลกระทบกับการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประกาศดังกล่าวเพื่อลดผลกระทบที่เกิดขึ้น

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาถึงการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย อันได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 และประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ตลอดจนแนวคิดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาและการเข้าแทรกแซงการทำสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเป็นเอกชนโดยภาครัฐ นอกจากนี้ ยังศึกษาถึงผลกระทบที่มีต่อผู้ประกอบการอื่นเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 รวมตลอดถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในต่างประเทศเพื่อใช้เป็นแนวทางในการนำเสนอวิธีการแก้ไขผลกระทบที่มีต่อผู้ประกอบการ

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

ศึกษาโดยใช้วิธีวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ในลักษณะของการดำเนินการวิจัยทางด้านเอกสาร (Documentary Research) โดยการศึกษา ค้นคว้า รวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูลทั้งที่เป็นข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ อันได้แก่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งกฎหมายลำดับรองในเรื่องดังกล่าว ตำรา บทความ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ เอกสารศึกษา และข่าว จากทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ทั้งในรูปของสื่อสิ่งพิมพ์และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย
2. ทำให้ทราบถึงแนวคิดทางกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยและการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา
3. ทำให้ทราบถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในต่างประเทศ
4. ทำให้ทราบถึงผลกระทบที่มีต่อผู้ประกอบการอื่นเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561
5. ทำให้ทราบถึงแนวทางแก้ไขผลกระทบที่มีต่อผู้ประกอบการอื่นเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561

บทที่ 2

ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทย

เนื่องจากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารพาณิชย์ในปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ในระดับที่ต่ำมาก ประชาชนส่วนใหญ่จึงเลือกที่จะนำเงินออมของตนไปลงทุนด้วยวิธีอื่นที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า ไม่ว่าจะเป็น การลงทุนในกองทุนรวม การลงทุนในตราสารทุน การลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงที่จะสูญเสียเงินต้นทั้งสิ้น ขณะที่บางรายเลือกที่จะนำเงินออมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จัดเป็นธุรกิจที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมากในปัจจุบัน เนื่องจากผลตอบแทนที่สูงกว่าและความเสี่ยงที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับการลงทุนในด้านอื่น จึงดึงดูดให้คนส่วนใหญ่เข้ามาเป็นผู้ประกอบธุรกิจในตลาดนี้ การลงทุนในธุรกิจนี้อาจเป็นการเข้าซื้อที่ดินเพื่อขายต่อในราคาที่สูงขึ้น หรือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในรูปของหมู่บ้านจัดสรร หรือ อาคารชุดเพื่อขายแก่บุคคลที่สนใจ เป็นต้น ด้วยเหตุที่ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ประการที่ทำให้มนุษย์ดำรงชีวิตอยู่ได้ ดังนั้น ไม่ว่าภาวะเศรษฐกิจจะเป็นเช่นไร ความต้องการที่อยู่อาศัยก็ยังคงเป็นสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ อย่างไรก็ตาม ไม่ใช่บุคคลทุกคนจะสามารถมีกำลังทรัพย์เพียงพอในการเข้าทำสัญญาซื้อขายเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เหตุผลในด้านความต้องการที่อยู่อาศัยเพียงระยะเวลาไม่นานในพื้นที่อื่นที่ไม่ใช่ถิ่นที่อยู่ถาวรของตนไม่อาจจะมีสาเหตุมาจากเรื่องการศึกษาหรือการทำงาน เนื่องจากระยะเวลาที่เช่าจะเป็นการเช่าพักเพื่อวัตถุประสงค์ใดวัตถุประสงค์หนึ่ง เช่น การเช่าสำหรับอยู่อาศัยระหว่างเรียน หรือ ระหว่างทำงาน ดังนั้น เมื่อเรียนจบผู้เช่าส่วนใหญ่ก็ต้องหางานทำหรือกลับไปอยู่บ้าน หรือหากผู้ที่ทำงานจำเป็นต้องย้ายสถานที่ทำงานซึ่งอยู่ไกลจากที่ทำงานเดิมก็จำเป็นต้องย้ายออกจากสถานที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยเดิม แม้ผู้ให้เช่าจะทำการตลาดในเชิงทำให้ผู้เช่าพักอยู่ต่อ ก็ไม่สามารถทำให้ผู้เช่าพักอยู่ต่อได้¹ เหตุผลนี้จึงเป็นอีกเหตุผลหนึ่งนอกเหนือจากเหตุผลด้านกำลังทรัพย์ที่ทำให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเกิดขึ้นมากในหลายพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของคนกลุ่มนี้

ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้นโดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน โดยที่ อาคาร หมายความว่า ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแต่ไม่รวมถึง

¹ พจนานารถ อิมสอน และไพบุลย์ อาชารุ่งโรจน์, “ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนท์ของผู้บริโภคในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร,” วารสารบริหารธุรกิจศรีนครินทรวิโรฒ 62 (กรกฎาคม-ธันวาคม 2558): 143.

หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังนั้น ในส่วนนี้จึงเป็นการนำเสนอภาพรวมของธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย เพื่อให้ทราบถึงความสำคัญของธุรกิจนี้ที่มีต่อระบบเศรษฐกิจ รวมถึงการนำเสนอรูปแบบหลักของธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งอยู่ภายใต้บังคับของประกาศฉบับนี้ อันได้แก่ ห้องชุดในอาคารชุด บ้านเช่า และอพาร์ทเมนต์ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเข้าใจในรูปแบบการประกอบธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 ภาพรวมของธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีมูลค่าตลาดคิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP) ถือได้ว่าเป็นส่วนสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของไทย และยังสามารถกล่าวได้ว่าธุรกิจนี้มีส่วนทำให้เกิดการหมุนเวียนของเงินในระบบเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการจ้างงาน ทำให้ภาคครัวเรือนมีรายได้สำหรับการจับจ่ายใช้สอย หรือ เรื่องของภาษีเงินได้ที่รัฐเก็บได้จากผู้ประกอบการธุรกิจ ทำให้รัฐสามารถนำเงินภาษีดังกล่าวมาลงทุนต่อในภาคส่วนอื่น เช่น การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ มีผลทำให้เกิดการหมุนเวียนของเงินตราในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจในภาพรวม สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม โดยที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงสุดในสามประเภท คิดเป็น 2 ใน 3 ส่วนของมูลค่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทรวมกัน โดยอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยสามารถจำแนกออกได้เป็นที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างเอง และที่อยู่อาศัยที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการ เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวนสูงถึงร้อยละ 60-70 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดในประเทศไทย ซึ่งในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2555 – 2560 โครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการคิดเป็นมูลค่าตลาดเฉลี่ยปีละเกือบ 4 แสนล้านบาท ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 เป็นต้นมา ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่พัฒนาขึ้นใหม่อยู่ในรูปของอาคารชุด มากกว่าบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นผลมาจากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นจากปัญหาที่ดินที่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยมีจำนวนลดน้อยลง ส่งผลให้มีการพัฒนาโครงการในแนวตั้งมากกว่าแนวราบ นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังได้ส่งผลต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องอีก เช่น ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจสถาบันการเงิน ธุรกิจเครื่องใช้ไฟฟ้า ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์และการตกแต่ง เป็นต้น²

สำหรับธุรกิจที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่ของอุปทานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย กลุ่มธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และกลุ่มธุรกิจการผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง โดยในปี พ.ศ. 2559 กลุ่มธุรกิจค้าปลีกวัสดุก่อสร้างมีรายได้รวมกันคิดเป็นจำนวนเงินสูงถึง 4 แสนกว่าล้านบาท ในขณะที่ธุรกิจค้าส่งวัสดุก่อสร้างมีรายได้รวมกันเป็นจำนวนเกือบ 8 แสนล้านบาท ซึ่งตัวเลขที่ค่อนข้างสูงในธุรกิจที่

² พัชรา กลิ่นชวนชื่น, “แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล,” *Krungsri Research* (พฤศจิกายน 2561): 1-2.

เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นี้ แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อระบบเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี³

สำหรับรูปแบบในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถแยกออกได้เป็น 5 รูปแบบด้วยกัน รูปแบบที่หนึ่ง คือ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ซึ่งมีลักษณะเป็นการซื้อขายเช่นเดียวกับในธุรกิจอื่น ผลตอบแทนที่ได้รับ คือ กำไรที่มาจากราคาขายหักด้วยต้นทุน แต่การทำนิติกรรมประเภทนี้กฎหมายกำหนดให้ต้องทำตามแบบด้วยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ รูปแบบที่สอง คือ การปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี เช่น ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ ทำให้เดินทางได้สะดวก หรือ อยู่ในทำเลที่ใกล้สถานที่ทำงาน โอกาสของการทำกำไรจากการประกอบธุรกิจในรูปแบบนี้ก็จะมีสูงขึ้นไป รูปแบบที่สาม คือ การประกอบธุรกิจนายหน้าซื้อขายหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรูปแบบธุรกิจเช่นนี้ ผู้ประกอบธุรกิจลงทุนเงินเป็นจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรูปแบบอื่น แต่ต้องลงแรงด้วยการจับคู่ระหว่างผู้ที่ประสงค์จะขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้ที่จะซื้อหรือเช่าให้ได้ รายได้ของการประกอบธุรกิจในรูปแบบนี้ คือ ค่านายหน้าที่ได้รับ อาจมีจำนวนร้อยละ 2 - 4 ของราคาขาย หรือ อัตราค่าเช่าจำนวน 1 เดือนเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน รูปแบบที่สี่การลงทุนแบบเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจเป็นการขายใบจองซื้อห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ ผลตอบแทนในรูปแบบนี้อาจไม่มากเท่ารูปแบบอื่น และรูปแบบสุดท้าย คือ การประมูลอสังหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดี ซึ่งทำให้ผู้ประกอบธุรกิจได้ต้นทุนที่ถูกกว่าราคาที่ซื้อขายกันในตลาด โอกาสในการทำกำไรจึงมีเพิ่มขึ้นตาม⁴

ในส่วนของธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยนั้น ประกอบไปด้วยวิธีการดำเนินธุรกิจหลากหลายรูปแบบ เช่น การให้เช่าห้องชุดในอาคารชุด การให้เช่าบ้านทั้งหลังหรือแบ่งห้องให้เช่า การประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น ซึ่งจะได้มีการนำเสนอในรายละเอียดในส่วนต่อไป จากข้อมูลสถิติของผู้ประกอบธุรกิจนี้จำนวน 10,109 ราย ซึ่งรวบรวมในปี พ.ศ. 2559 แสดงให้เห็นว่าธุรกิจนี้มีรายได้จากผู้ประกอบการรวมกันทุกรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 5 แสนกว่าล้านบาท ซึ่งนับว่ามีจำนวนที่ค่อนข้างสูงเลยทีเดียว⁵

สำหรับธุรกิจที่ได้รับความนิยมและสร้างรายได้ให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจได้นาน แต่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก คือ การประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ หากอพาร์ทเมนต์ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี เช่น อยู่ใจกลางเมือง อยู่ในแหล่งธุรกิจ ใกล้แหล่งอาหาร ใกล้ระบบขนส่ง ใกล้สถานที่ทำงาน เป็นต้น ก็อาจจะ

³ วิทวัส รุ่งเรืองผล, มูลค่าตลาดธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (ตอนที่ 2) [ออนไลน์], 16 พฤษภาคม 2562. แหล่งที่มา <https://marketeeronline.co/archives/82136>

⁴ ธรรมส์อ็อพทิม, รู้จักกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พร้อมภาพรวมตลาดปี 2019 [ออนไลน์], 16 พฤษภาคม 2562. แหล่งที่มา <https://thumbsup.in.th/2019/04/thailand-real-estate-2009/#>

⁵ วิทวัส รุ่งเรืองผล, มูลค่าตลาดธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (ตอนที่ 2) [ออนไลน์], 16 พฤษภาคม 2562. แหล่งที่มา <https://marketeeronline.co/archives/82136>

ทำให้ได้รับความสนใจจากผู้เช่าเป็นจำนวนมาก ส่งผลต่อผู้ประกอบการที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในเวลาอันรวดเร็ว

ธุรกิจอพาร์ทเมนต์เป็นธุรกิจที่ได้รับความสนใจจากประชาชนเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่ต้องการนำที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์อยู่แล้วมาพัฒนาต่อเพื่อให้เกิดเม็ดเงิน หรือ ผู้ที่เริ่มจากการเช่าซื้อที่ดินเพื่อสร้างอพาร์ทเมนต์ หรือ ผู้ที่เช่าซื้ออพาร์ทเมนต์จากผู้ประกอบการที่ประสงค์จะออกจากธุรกิจนี้เพื่อมาดำเนินธุรกิจต่อ สาเหตุหลักที่มีผู้สนใจเข้าสู่ธุรกิจนี้เป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือน และทรัพย์สินอันเป็นที่ตั้งของตัวอาคาร ซึ่งเป็นที่ดินก็อาจมีราคาสูงขึ้นในอนาคต ตามหลักของอุปสงค์และอุปทานเพราะที่ดินมีจำนวนที่จำกัดในขณะที่ความต้องการที่ดินมีจำนวนเพิ่มขึ้น จากจำนวนประชากรไทยที่เพิ่มขึ้นในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม การทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบันได้รับผลกระทบจากผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์เกิดใหม่จำนวนมาก รวมถึงการเกิดขึ้นของอาคารชุดเป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้เช่าส่วนใหญ่อาจเลือกการเช่าห้องชุดในอาคารชุดแทนการเช่าห้องพักในอพาร์ทเมนต์ มีผลทำให้เกิดการแข่งขันกันอย่างสูงในธุรกิจนี้ แต่ปัญหานี้กลับส่งผลดีต่อผู้เช่าที่เสียค่าเช่าในอัตราที่ถูกลง เมื่อเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าระหว่างอพาร์ทเมนต์และห้องชุดในอาคารชุดแถวบางจากในเขตกรุงเทพมหานครพบว่า ขนาดห้องที่มีพื้นที่เท่ากัน อัตราค่าเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยของทั้งสองรูปแบบอยู่ในช่วงระหว่าง 5,500 – 10,000 บาท ต่อเดือนเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ จากข้อมูลยังพบว่าในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา การลงทุนในอพาร์ทเมนต์ชะลอตัวเป็นอย่างมากทั่วประเทศ ซึ่งมีสาเหตุมาจากปัจจัยเรื่องของเศรษฐกิจ รวมถึงปัจจัยจากคู่แข่งที่เกิดขึ้นมาใหม่เป็นจำนวนมาก จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่าการออกใบอนุญาตเพื่อก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ หอพัก และแฟลตทั่วประเทศในช่วงครึ่งปีแรกของ ปี พ.ศ. 2560 มีจำนวน 613 อาคาร ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 18 โดยเป็นการก่อสร้างในเขตกรุงเทพและปริมณฑลมากกว่าร้อยละ 50

สำหรับการลงทุนในธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ผู้ที่ลงทุนบางส่วนอาจใช้เงินเก็บของตนมาลงทุน ซึ่งกลุ่มนี้จะมีจำนวนไม่มาก เมื่อเทียบกับผู้ที่ลงทุนด้วยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ดังนั้น ในการดำเนินธุรกิจนี้ สิ่งที่จะต้องทราบ คือ เรื่องต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ และจุดคุ้มทุนสำหรับธุรกิจนี้

ในส่วนของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ มีต้นทุนสำหรับการประกอบธุรกิจ คือ ต้นทุนของที่ดิน กรณีที่ผู้ประกอบการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเองก็อาจต้องมีเงินลงทุนในส่วนนี้สูงกว่าผู้ประกอบการที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเองอยู่แล้ว ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการตกแต่ง ต้นทุนในการติดตั้งอุปกรณ์รักษาความปลอดภัย ค่าบริหารจัดการในแต่ละเดือน เป็นต้น นอกจากนี้ผู้ประกอบการยังต้องคำนึงถึงในกรณีที่ผู้เช่าอยู่ไม่เต็มทุกห้องในอาคาร อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลพบว่าจุดคุ้มทุนของธุรกิจอพาร์ทเมนต์จะอยู่ในปีที่ 6 ของการดำเนินกิจการ หากใช้เงินลงทุนประมาณ 10 ล้านบาท กรณีผู้ประกอบการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเอง และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการรวมภาษีประมาณ 3.5 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ เวลาในการคืนทุนก็อาจยาวนานกว่านี้หรือเร็วขึ้นกว่านี้ได้

เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยอื่นประกอบ เช่น ค่าเช่าของคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง จำนวนผู้เช่า เป็นต้น ใน ส่วนของรายได้ของผู้ประกอบธุรกิจ นอกจากค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจอาจมีรายได้ เพิ่มขึ้นจากการประกอบธุรกิจอื่นภายในตัวอพาร์ทเมนต์ เช่น การติดตั้งเครื่องซักผ้าแบบหยอดเหรียญ การติดตั้งเครื่องกรองน้ำแบบหยอดเหรียญ การเปิดร้านขายสินค้าอุปโภคบริโภคสำหรับให้บริการ ผู้เช่าในบริเวณอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น⁶

2.2 ห้องชุดในอาคารชุด

รูปแบบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยด้วยการซื้อห้องชุดในอาคารชุดแล้วมาปล่อยเช่าต่อ เป็นรูปแบบที่เป็นที่นิยมมากในการนำเงินออมมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเพิ่มรายได้ นอกเหนือไปจากรายได้การประกอบอาชีพหลัก อย่างไรก็ตาม หากมีการให้เช่าห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไปไม่ว่าจะอยู่ในอาคารชุดเดียวกันหรือไม่ ก็ต้องอยู่ในบังคับของประกาศ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561

2.2.1 กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับห้องชุดในอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับอาคารชุด ซึ่งมี เหตุผลในการตราขึ้น เนื่องจากปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้นและระบบ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของ ประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจาก กันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกัน สามารถถือ กรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายใน การบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้ เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย

กฎหมายนี้มีการกำหนดความหมายของคำว่าอาคารชุดไว้ ซึ่งหมายความว่าอาคารที่บุคคล สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ในขณะที่ห้องชุด หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

⁶ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ธนาคารกสิกรไทย, K SME Analysis: การลงทุนถูกทางทำอพาร์ทเมนต์รายตั้งใจ [ออนไลน์], 16 พฤษภาคม 2562. แหล่งที่มา <https://www.kasikornbank.com/th/business/sme/KSMEKnowledge/article/KSMEAnalysis/Pages/Right-Investemnt-Apartment.aspx>

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้บัญญัติเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนการเลิกอาคารชุด

2.2.2 การประกอบธุรกิจให้เช่าห้องชุดในอาคารชุด

ในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องชุดในอาคารชุด ผู้ประกอบธุรกิจสามารถให้เช่าโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น ไม่สามารถให้เช่าเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์ได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 วรรคหนึ่งบัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน โดยที่ มาตรา 4 ได้กำหนดนิยามของคำว่า โรงแรม ซึ่งหมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ ตามมาตรา 59 โดยมากมักทำสัญญาเช่ากันเป็นรายปีและในทางปฏิบัติของธุรกิจนี้มักมีการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าจากผู้เช่าก่อนการเข้าอยู่อาศัยในแต่ละเดือนด้วย ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงของผู้ให้เช่าจากการไม่ได้รับชำระค่าเช่า

นอกจากนี้ ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าห้องชุดในอาคารชุดจำเป็นต้องตกแต่งห้องชุด รวมถึงการจัดเตรียมเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ เพื่อให้พร้อมสำหรับการอยู่อาศัยของผู้เช่า เช่น เตียงนอน ตู้ข้างเตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะทำงาน โต๊ะรับแขก โต๊ะอาหาร เก้าอี้ เป็นต้น การจัดเตรียมดังกล่าวล้วนแต่เป็นค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเพื่อความสะดวกสบายของผู้เช่าทั้งสิ้น ทำให้ผู้เช่าไม่มีการะต้องจัดหาและขนย้ายเฟอร์นิเจอร์ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าทำให้เฟอร์นิเจอร์เหล่านี้เสียหาย ก็มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ซึ่งในทางปฏิบัติมักมีการเรียกเก็บเงินประกันความเสียหายต่อทรัพย์สินในห้องชุดไว้ล่วงหน้าอีกด้วย

ในส่วน of ค่าบริการสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้า เป็นภาระหน้าที่โดยตรงของผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดที่ต้องชำระแก่ผู้ให้บริการโดยตรง ขณะที่เงินค่าส่วนกลางมักเป็นภาระหน้าที่ของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดในการชำระเงินต่อนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้ให้เช่าที่ประสงค์จะหาบุคคลที่สนใจมาเป็นผู้เช่าสามารถเข้าถึงผู้ที่สนใจได้หลายวิธี วิธีแรกเป็นวิธีที่นิยมทำกันมาก คือ วิธีการลงประกาศโดยผู้ให้เช่าผ่านทางเว็บไซต์ หรือ สื่อสังคมออนไลน์ ซึ่งเป็นวิธีที่สะดวกและสามารถเข้าถึงกลุ่มคนที่ประสงค์จะเช่าห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้โดยตรง และผู้ให้เช่ายังสามารถเปรียบเทียบราคากับคู่แข่งที่ให้เช่าห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เพื่อกำหนดราคาของตนได้อีกด้วย ขณะที่ตัวผู้ที่ประสงค์จะเช่าก็สามารถตรวจสอบสภาพเบื้องต้นของห้องชุดที่ตนสนใจจะเช่าผ่านรูปภาพประกอบข้อความที่ประกาศ อย่างไรก็ตาม ข้อเสียของวิธีการนี้คือ หากมีการลงประกาศเป็นจำนวนมาก เมื่อลูกค้าเข้ามาชมประกาศก็จะทำให้พบตัวเลือกเพื่อ

เปรียบเทียบได้ง่ายขึ้น วิธีที่สอง คือ การแจ้งความประสงค์จะให้เช่าผ่านทางตัวแทนหรือนายหน้า ไม่ว่าจะบริษัทที่ประกอบธุรกิจด้านนี้โดยตรงหรือนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นวิธีการที่สะดวกและยุ่งยากน้อยที่สุดสำหรับผู้ให้เช่าในการหาผู้เช่า เนื่องจากตัวแทนรับฝากหรือนายหน้ามักมีช่องทางในการเข้าถึงผู้ที่ประสงค์จะเช่าห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้หลากหลายกว่าผู้ให้เช่า เช่น การตั้งบูธของบริษัทตัวแทนรับฝากห้องชุดเพื่อให้เช่าอยู่ในบริเวณอาคารชุด มีการจัดทำและตีประกาศเพื่อให้ผู้ที่สนใจเห็น หรือ อาจมีการลงประกาศให้เช่าในเว็บไซต์ของบริษัทเอง ส่วนในกรณีของการแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดหาตัวผู้เช่าก็เป็นอีกช่องทางที่ทำให้เข้าถึงตัวผู้ที่สนใจจะเช่าง่ายเช่นเดียวกัน เนื่องจาก ผู้ที่สนใจจะเช่า นั้น เมื่อเข้ามาในบริเวณอาคารชุด ด้านแรกที่ต้องเข้าไปติดต่อ คือ นิติบุคคลอาคารชุด ความสะดวกของวิธีการนี้อีกประการหนึ่ง คือ ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องจัดเตรียมสัญญาเช่าแต่อย่างใด เนื่องจากตัวแทนรับฝากหรือนายหน้าที่มีความรู้ความชำนาญในด้านนี้ได้มีการเตรียมสัญญาเช่าที่ร่างเสร็จเรียบร้อยและถูกต้องตามกฎหมายให้แก่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเพื่อความสะดวกของคู่สัญญาแล้ว อย่างไรก็ตาม วิธีการนี้ก็มีค่าใช้จ่ายที่สูงเมื่อเทียบกับวิธีการแรก กล่าวคือ ตัวแทนรับฝากหรือนายหน้า มักเรียกเก็บค่าดำเนินการหาตัวผู้เช่าเป็นเงินเท่ากับค่าเช่ารายเดือนจำนวน 1 เดือน

2.3 บ้านเช่า

ผู้เช่าบางรายที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากและไม่มีกำลังทรัพย์เพียงพอจะซื้อบ้านเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ก็อาจเลือกเช่าบ้านทั้งหลังเพื่ออยู่อาศัย แทนการเช่าห้องชุดในอาคารชุดหรือเช่าห้องในอพาร์ทเมนต์ โดยมากมักเป็นการเช่าบ้านในหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากความสะดวกสบาย และความปลอดภัยที่ได้รับ จากสาธารณูปโภคซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตและบริการสาธารณะ ซึ่งเป็นการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากนี้ ผู้ที่ประสงค์จะเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยยังอาจเลือกเช่าบ้านจากหน่วยงานของรัฐเพื่ออยู่อาศัยโดยที่ตัวบ้านนั้นสร้างขึ้นบนที่ดินอันเป็นที่ราชพัสดุ ซึ่งอาจมีการเรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ไม่สูงและมีระยะเวลาการเช่ายาวนาน หรือ อาจเลือกเช่าบ้านในที่ดินของเอกชนอื่นที่ไม่ได้ตั้งอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเอกชนหรือหน่วยงานของรัฐเป็นผู้ให้เช่า หากมีการให้เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไปไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือไม่ ก็ต้องอยู่ในบังคับของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบธุรกิจบางรายยังอาจนำบ้านทั้งหลังมาขึ้นแบ่งเป็นห้องเพื่อให้เช่าอยู่อาศัยโดยมิได้มีการให้เช่าบ้านทั้งหลังก็เป็นได้ กรณีดังกล่าวก็จะเป็นอีกรูปแบบของการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย หากแต่เอกัตศึกษานี้คงไม่ได้กล่าวถึงในรายละเอียดไว้เป็นการเฉพาะ

2.3.1 กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับบ้านเช่า

กรณีบ้านเช่าที่อยู่ในบริเวณหมู่บ้านจัดสรร กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้อง คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยวัตถุประสงค์ที่สำคัญในการตราพระราชบัญญัตินี้ ประกอบไปด้วยวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป วัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินจัดสรรและการได้ใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาต และวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดิน⁷

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่าย ที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้ แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การดำเนินการจัดสรรที่ดิน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนบทกำหนดโทษ ทั้งนี้เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการตรากฎหมายนี้

กรณีการเช่าบ้านซึ่งสร้างอยู่บนที่ดินอันเป็นที่ราชพัสดุซึ่งเป็นที่ดินที่รัฐถือกรรมสิทธิ์ได้ เช่นเดียวกับเอกชน กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้อง คือ พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 โดยมีเหตุผลในการประกาศใช้ คือ เนื่องจากปัจจุบันนี้ไม่มีกฎหมายว่าด้วย การปกครองดูแลรักษาที่ราชพัสดุให้เป็นไปโดยมีระเบียบและหลักเกณฑ์ที่แน่นอน ทำให้เกิดปัญหายุ่งยากในทางปฏิบัติหลายประการสมควรให้มีกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบที่ราชพัสดุขึ้นโดยเฉพาะ โดยให้กระทรวงการคลังมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการนี้ เพื่อการประหยัดและขจัดปัญหางานซ้ำและซ้อนกัน

มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518 ได้ให้ความหมายของที่ราชพัสดุไว้ว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่ สาธารณสมบัติของแผ่นดินอันเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดย ประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน หรือ อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกันเป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ว่าเป็นที่ราชพัสดุ และมาตรา 5 กำหนดให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ โดยที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุซึ่งไม่ใช่ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะนั้น จะต้องปฏิบัติตาม

⁷ สุชาติ มงคลเลิศพล, เอกสารประกอบคำบรรยาย ชุดที่ 3 วิชากฎหมายและสัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ภาคการศึกษาต้น ปีการศึกษา 2561). (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

กฎกระทรวงการคลังว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินเฉพาะ พ.ศ. 2550⁸

2.3.2 การประกอบธุรกิจให้เช่าบ้าน

ในการประกอบธุรกิจให้เช่าบ้าน ผู้ประกอบธุรกิจสามารถให้เช่าโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเช่นเดียวกับการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในรูปแบบของห้องชุดในอาคารชุด ไม่สามารถให้เช่าเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์ได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 วรรคหนึ่งบัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน โดยที่มาตรา 4 ได้กำหนดนิยามของคำว่า โรงแรม ซึ่งหมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ ตามมาตรา 59 โดยมากมักทำสัญญาเช่ากันเป็นรายปีและในทางปฏิบัติของธุรกิจนี้มักมีการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าจากผู้เช่าก่อนการเข้าอยู่อาศัยในแต่ละเดือนด้วย ทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงของผู้ให้เช่าจากการไม่ได้รับชำระค่าเช่า

ในส่วนของผู้เช่า ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าบ้านโดยมากมักไม่ได้จัดเตรียมเฟอร์นิเจอร์ให้แก่ผู้เช่าดังเช่นกรณีของห้องชุดในอาคารชุดหรือห้องเช่าในอพาร์ทเมนต์ หากแต่เป็นการส่งมอบเพียงการครอบครองตัวบ้านให้ผู้เช่าได้เข้าอยู่อาศัยพร้อมด้วยเฟอร์นิเจอร์ของตนเองเท่านั้นซึ่งอาจเป็นกรณีของการให้เช่าเป็นระยะเวลาสั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเช่าบ้านซึ่งสร้างอยู่บนที่ดินอันเป็นที่ราชพัสดุซึ่งผู้ให้เช่าคือหน่วยงานของรัฐก็มักไม่มีเฟอร์นิเจอร์ใดเตรียมไว้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่เป็นกรณีที่บ้านเช่านั้น ผู้ให้เช่าเคยอยู่อาศัยมาก่อนและไม่ได้มีการขนย้ายเฟอร์นิเจอร์ของตนออกไป หรือ กรณีการเช่าในระยะเวลาไม่นาน และผู้ให้เช่าประสงค์จะจัดเตรียมเฟอร์นิเจอร์หลักสำหรับการอยู่อาศัยให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองอาศัยในบ้านที่เช่าได้ทันทีโดยปราศจากความยุ่งยากในการขนย้ายหรือจัดหาเฟอร์นิเจอร์ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าทำให้เฟอร์นิเจอร์เหล่านี้เสียหาย ก็มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา

สำหรับค่าบริการสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้า เป็นหน้าที่โดยตรงของผู้เช่าบ้านเช่าที่ต้องชำระแก่ผู้ให้บริการโดยตรง ขณะที่เงินค่าส่วนกลางกรณีบ้านเช่าในหมู่บ้านจัดสรรมักเป็นภาระหน้าที่ของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของบ้านในการชำระเงินต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

⁸ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, เอกสารประกอบคำบรรยาย ชุดที่ 1 วิชากฎหมายและสัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ภาคการศึกษาต้น ปีการศึกษา 2561). (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ผู้ให้เช่าที่ประสงค์จะหาบุคคลที่สนใจมาเป็นผู้เช่าสามารถเข้าถึงผู้ที่สนใจได้หลายวิธี เช่นเดียวกันกับกรณีของการให้เช่าห้องชุดในอาคารชุด วิธีแรกซึ่งเป็นวิธีที่นิยมทำกันมาก คือ วิธีการลงประกาศโดยผู้ให้เช่าผ่านทางเว็บไซต์ หรือ สื่อสังคมออนไลน์ ซึ่งจัดว่าเป็นวิธีที่สะดวกและสามารถเข้าถึงกลุ่มคนที่ประสงค์จะเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยได้โดยตรง และผู้ให้เช่ายังสามารถเปรียบเทียบราคากับคู่แข่งที่ให้เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกันเพื่อกำหนดราคาของตนได้อีกด้วย ขณะที่ตัวผู้เช่าที่ประสงค์จะเช่าก็สามารถตรวจสอบดูสภาพเบื้องต้นของบ้านที่ตนสนใจจะเช่าผ่านรูปภาพประกอบข้อความที่ประกาศ อย่างไรก็ตาม ข้อเสียของวิธีการนี้ คือ หากมีการลงประกาศเป็นจำนวนมาก เมื่อลูกค้าเข้ามาชมประกาศก็จะทำให้พบตัวเลือกเพื่อเปรียบเทียบได้ง่ายขึ้นวิธีที่สอง คือ การแจ้งความประสงค์จะให้เช่าผ่านทางตัวแทนหรือนายหน้า ซึ่งเป็นวิธีการที่สะดวกและยุ่งยากน้อยที่สุดสำหรับผู้ให้เช่าในการหาผู้เช่า เนื่องจากตัวแทนรับฝากหรือนายหน้ามักมีช่องทางในการเข้าถึงผู้ที่ประสงค์จะเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยได้หลากหลายกว่าผู้ให้เช่า เช่น มีการจัดทำและติดประกาศเพื่อให้ผู้ที่สนใจเห็น หรือ อาจมีการลงประกาศให้เช่าในเว็บไซต์ของบริษัทเอง ความสะดวกของวิธีการนี้อีกประการหนึ่ง คือ ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องจัดเตรียมสัญญาเช่าแต่อย่างใด เนื่องจากตัวแทนรับฝากหรือนายหน้าที่มีความรู้ความชำนาญในด้านนี้ได้มีการเตรียมสัญญาเช่าที่ร่างเสร็จเรียบร้อยและถูกต้องตามกฎหมายให้แก่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเพื่อความสะดวกของคู่สัญญาแล้ว อย่างไรก็ตาม วิธีการนี้ก็มีค่าใช้จ่ายที่สูงเมื่อเทียบกับวิธีการแรกเนื่องจากมีค่าธรรมเนียมหรือค่านายหน้าที่ต้องชำระแก่ตัวแทนหรือนายหน้า อีกวิธีที่นิยมทำกันและแทบไม่มีค่าใช้จ่ายในการหาผู้เช่าคือการที่ผู้ให้เช่าติดประกาศว่าต้องการให้เช่าบ้านในบริเวณบ้านที่ต้องการให้เช่าพร้อมทั้งระบุช่องทางการติดต่อไว้แก่ผู้ที่สนใจ

2.4 อพาร์ทเมนต์

อพาร์ทเมนต์ คือ อาคารที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป มีหลายห้องในอาคารเดียวกัน ไม่มีการจำหน่ายห้องเหมือนอาคารชุด เพราะการสร้างอพาร์ทเมนต์มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการให้เช่าโดยเฉพาะอพาร์ทเมนต์มุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมาย 2 กลุ่ม โดยแยกตามรายได้และทำเลที่ตั้งที่สำคัญ ดังนี้

อพาร์ทเมนต์สำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย อาคารมีลักษณะคล้ายกับแฟลต พื้นที่ใช้สอยมีเพียงห้องนอนและห้องน้ำเท่านั้น ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน

อพาร์ทเมนต์สำหรับผู้ที่มีรายได้ปานกลางถึงรายได้สูง อาคารมีขนาดพื้นที่ใช้สอย อพาร์ทเมนต์สำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย และมีความคล้ายคลึงกับอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม คือ มีห้องนอนห้องนั่งเล่น ห้องครัว และห้องน้ำ ดังนั้น อัตราค่าเช่าจึงใกล้เคียงกับห้องชุดของคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ระดับดังกล่าวมักตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ⁹

⁹ ซอฟท์บิส พลัส, ความรู้เบื้องต้นธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า [ออนไลน์], 17 มกราคม 2562. แหล่งที่มา <http://www.softbizplus.com/apartment/593-apartment-for-rent>

ธุรกิจอพาร์ทเมนต์เป็นธุรกิจที่มีผู้สนใจจะเป็นผู้ประกอบการจำนวนมาก เนื่องจากเป็นการลงทุนมากเพียงครั้งเดียวและเป็นธุรกิจที่มีความยุ่งยากน้อย สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว รวมถึงเป็นธุรกิจที่มีความมั่นคงสูง แต่ก็ยังเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก มีการแข่งขันสูง และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารและบำรุงรักษา รวมถึงเกี่ยวข้องกับกฎหมายในการประกอบธุรกิจมากกว่าธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยรูปแบบอื่นที่ได้นำเสนอไปแล้ว

การลงทุนในธุรกิจนี้จำเป็นต้องศึกษาและลงรายละเอียดให้ดีตั้งแต่ขั้นตอนแรกๆ เช่น การเลือกทำเล การออกแบบ เพราะเมื่อตัดสินใจไปแล้วจะเปลี่ยนแปลงไม่ได้ รูปแบบการลงทุนสามารถทำได้ 2 รูปแบบ ซึ่งแต่ละรูปแบบมีข้อดีข้อเสียต่างกันที่ต้องนำไปประกอบการพิจารณาลงทุน โดยรูปแบบแรก คือ เริ่มจากการมองหาที่ดินเปล่าและสร้างขึ้นมาใหม่ ซึ่งการเริ่มต้นใหม่ทั้งหมด จะทำให้เจ้าของได้รูปแบบอาคารและฟังก์ชันการใช้งานที่ถูกต้อง แต่ข้อเสียคือต้องใช้เวลาและกำลังกายมากกว่าการก่อสร้างจะเสร็จสมบูรณ์ ยังไม่รวมปัญหาอื่นในระหว่างการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารติดต่อควบคุมการก่อสร้าง ไปจนถึงการหาผู้เช่ามาให้ได้ตามเป้าหมาย รูปแบบที่สอง คือ การลงทุนแบบเข้าซื้อกิจการที่มีอยู่แล้ว ซึ่งจะมีข้อดีคือผู้ประกอบการได้ธุรกิจพร้อมผู้เช่าเรียบร้อยและสามารถประเมินค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการได้อย่างชัดเจน แต่ข้อเสียคือต้องเตรียมใจรับมือกับปัญหาของผู้เช่าปัจจุบันที่บางคนอาจมีลักษณะไม่พึงประสงค์กับผู้ประกอบการธุรกิจ รวมถึงต้องมีการเตรียมเงินสำหรับการปรับปรุงอาคาร สำหรับเคล็ดลับในการลงทุนให้ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ประสบความสำเร็จประกอบไปด้วย การเลือกทำเล แบบแปลนของอาคาร การวางตำแหน่งทางการตลาด การบริหารโครงการและผู้เช่า การซ่อมบำรุงโครงการ และการลงทุนเริ่มต้นในส่วนค่าบริการส่วนกลาง¹⁰

2.4.1 กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับอพาร์ทเมนต์

สำหรับธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในรูปแบบที่สร้างอาคารขึ้นมาใหม่จะมีกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องมากกว่าธุรกิจอพาร์ทเมนต์ที่เป็นการลงทุนแบบเข้าซื้อกิจการที่มีอยู่แล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งเป็นกฎหมายหลักที่ใช้ควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และมีขึ้นเพื่อควบคุมผังเมืองและวางผังเมืองให้สอดคล้องกับความเจริญก้าวหน้าของวิชาผังเมืองและสภาพของท้องที่ได้มีการพัฒนาขึ้นทั้งในด้านเกษตรกรรม พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม รวมทั้งจำนวนประชากรในท้องที่ต่างๆ ที่ได้ทวีความหนาแน่นมากยิ่งขึ้น¹¹ กฎหมายฉบับนี้มีความ

¹⁰ ธนาคารกรุงไทย, เคล็ดลับปัจจัยในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ความรู้เกี่ยวกับธุรกิจ [ออนไลน์], 17 มกราคม 2562. แหล่งที่มา

<https://sme.ktb.co.th/sme/productListAction.action?command=getDetail&cateMenu=KNOWLEDGE&cateId=42&itemId=173>

¹¹ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, เอกสารประกอบคำบรรยาย ชุดที่ 2 วิชากฎหมายและสัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ภาคการศึกษาต้น ปีการศึกษา 2561). (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร เนื่องจากเมื่อมีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมโดยการออกเป็นกฎกระทรวงมหาดไทยแล้ว กฎหมายห้ามมิให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินผิดแผกไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม ดังนั้น ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยต้องคำนึงถึงกฎหมายนี้ว่าตนเองสามารถที่จะสร้างอาคารดังกล่าวบนที่ดินภายในบริเวณท้องที่ที่มีกฎกระทรวงมหาดไทยบังคับให้ใช้ผังเมืองรวมได้หรือไม่ ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าวได้มีการกำหนดบริเวณการใช้ประโยชน์ตามสี เช่น บริเวณสีเหลืองให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย สีน้ำตาลให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณสีแดงให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม เป็นต้น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ถูกตราขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ในขณะนั้น และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด

2.4.2 การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบธุรกิจสามารถให้เช่าโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเช่นเดียวกับการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในรูปแบบของห้องชุดในอาคารชุด และบ้านเช่าไม่สามารถให้เช่าเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์ได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 วรรคหนึ่งบัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน โดยที่ มาตรา 4 ได้กำหนดนิยามของคำว่า โรงแรม ซึ่งหมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ ตามมาตรา 59 โดยผู้ประกอบธุรกิจมักทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าเป็นรายปีและในทางปฏิบัติของธุรกิจนี้มักมีการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าจากผู้เช่าก่อนการเช่าอยู่อาศัยในแต่ละเดือนด้วย ทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงของผู้ให้เช่าจากการไม่ได้รับชำระค่าเช่า

ในส่วนของเฟอร์นิเจอร์ ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการจัดเตรียมเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ เพื่อให้พร้อมสำหรับการเช่าอยู่ของผู้เช่า เช่น เตียงนอน ตู้ข้างเตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะทำงาน โต๊ะรับแขก โต๊ะอาหาร เก้าอี้ เป็นต้น การจัดเตรียมดังกล่าวล้วนแต่เป็นค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อความสะดวกสบายของผู้เช่าทั้งสิ้น ทำให้ผู้เช่าไม่มีภาระในการต้องจัดหาและขนย้ายเฟอร์นิเจอร์ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยของตนเองเข้ามาในห้องพักแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าทำให้เฟอร์นิเจอร์เหล่านี้เสียหาย ก็มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายตามที่กำหนดในสัญญา ซึ่งในทางปฏิบัติมักมีการเรียกเก็บเงินประกันความเสียหายต่อทรัพย์สินในห้องชุดไว้ล่วงหน้าอีกด้วย

สำหรับค่าบริการสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ค่าน้ำประปาและค่ากระแสไฟฟ้า ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่ต้องติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำแยกต่างหากจากมาตรวัดหลักของการไฟฟ้าและการประปา เพื่อให้ทราบถึงปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าและน้ำประปาของห้องเช่าในอพาร์ทเมนต์แต่ละห้อง อันทำให้สามารถจัดเก็บค่าใช้จ่ายได้ถูกต้องตรงตามปริมาณและปริมาณการใช้จริง

อย่างไรก็ดี กรณีของอพาร์ทเมนต์ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าที่แตกต่างจากการให้เช่าห้องชุดในอาคารชุดและการให้เช่าบ้าน กล่าวคือ ผู้ประกอบธุรกิจอาจต้องติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำประปาในอาคาร มีภาระหน้าที่ในการจัดแจ้งปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าและปริมาณการใช้น้ำประปา มีภาระหน้าที่ในการทำความสะดวกบริเวณทางเดินส่วนกลางและบริเวณอพาร์ทเมนต์ มีค่าใช้จ่ายในการติดตั้งหลอดไฟเพื่อให้แสงสว่างภายในตัวอาคารและบริเวณโดยรอบรวมถึงค่าใช้กระแสไฟฟ้าที่เกิดขึ้นจากแสงสว่างดังกล่าว มีค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยภายในอพาร์ทเมนต์ ไม่ว่าจะเป็นการติดตั้งระบบกล้องวงจรปิดทั้งภายในและภายนอกอาคาร หรือ การจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย และอาจมีภาระหน้าที่ในการดูแลภูมิทัศน์ในบริเวณโดยรอบอาคารอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น ทั้งหมดที่กล่าวมาล้วนก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายแก่ผู้ประกอบธุรกิจ นอกเหนือไปจากเงินลงทุนค่าก่อสร้าง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์แก่ผู้เช่าเพื่อให้ได้รับความสะดวกสบายและความปลอดภัยในการอยู่อาศัย โดยผู้ประกอบธุรกิจอาจคิดคำนวณค่าใช้จ่ายเหล่านี้รวมกับค่าเช่าที่เรียกเก็บในแต่ละเดือน หรือ คิดคำนวณค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นค่าบริการส่วนกลางเพื่อเรียกเก็บต่างหากจากค่าเช่าก็ได้

ผู้ให้เช่าที่ประสงค์จะหาบุคคลที่สนใจมาเป็นผู้เช่าสามารถเข้าถึงผู้ที่สนใจได้หลายวิธี เช่นเดียวกับกรณีของการให้เช่าห้องชุดในอาคารชุดและบ้านเช่า วิธีแรกซึ่งเป็นวิธีที่นิยมทำกันมากคือ วิธีการลงประกาศโดยผู้ให้เช่าผ่านทางเว็บไซต์ หรือ สื่อสังคมออนไลน์ ซึ่งจัดว่าเป็นวิธีที่สะดวกและสามารถเข้าถึงกลุ่มคนที่ประสงค์จะเช่าห้องในอพาร์ทเมนต์เพื่ออยู่อาศัยได้โดยตรง และผู้ให้เช่ายังสามารถเปรียบเทียบราคากับคู่แข่งที่ให้เช่าห้องในอพาร์ทเมนต์เพื่ออยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกันเพื่อกำหนดราคาของตนได้อีกด้วย ขณะที่ตัวผู้ที่ประสงค์จะเช่าก็สามารถตรวจสอบเบื้องต้นของห้องเช่าในอพาร์ทเมนต์ที่ตนสนใจจะเช่าผ่านรูปภาพประกอบข้อความที่ประกาศ อย่างไรก็ตาม ข้อเสียของวิธีการนี้ คือ หากมีการลงประกาศเป็นจำนวนมาก เมื่อลูกค้าเข้ามาชมประกาศก็จะทำให้พบตัวเลือกเพื่อเปรียบเทียบ อีกวิธีที่นิยมทำกันและแทบไม่มีค่าใช้จ่ายในการหาผู้เช่าคือการใช้ผู้ให้เช่าติดประกาศว่ามีห้องว่างต้องการให้เช่าในบริเวณอพาร์ทเมนต์เอง ส่วนวิธีการใช้ตัวแทนหรือนายหน้าในการหาผู้เช่าที่สนใจจะเช่าเหมือนกรณีห้องชุดในอาคารชุดและบ้านเช่าไม่เป็นที่นิยมทำกันในธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในรูปแบบของอพาร์ทเมนต์

บทที่ 3

แนวคิดทางกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ในประเทศไทย

ที่พักอาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ จากสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน ประชากรมีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยด้วยเหตุผลต่างๆ กัน เช่น เพื่อศึกษาต่อของผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด หรือ เพื่อความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทางไปทำงานหรือสถานศึกษา เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้เป็นสาเหตุให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเกิดขึ้นอย่างมากมายทั่วทั้งประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดที่เป็นจุดศูนย์รวมของแหล่งงาน เขตอุตสาหกรรมและสถานศึกษา เช่น ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนในจังหวัดใหญ่¹

จากการศึกษาเกี่ยวกับธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในบทที่ผ่านมา รวมถึงภาพรวมของธุรกิจนี้ ทำให้เกิดความเข้าใจถึงรูปแบบและการดำเนินธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ตลอดจนความสำคัญของธุรกิจที่มีต่อระบบเศรษฐกิจ ในบทที่ 3 นี้จะเป็นการศึกษาแนวคิดทางกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ตลอดจนการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา เพื่อให้ทราบถึงเจตนารมณ์ของกฎหมาย อันนำมาซึ่งการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ แนวคิดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทย ซึ่งจะได้มีการแยกอธิบายประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาดังกล่าวต่างหากในส่วนท้ายสุดเป็นการเฉพาะ โดยมีรายละเอียดในแต่ละหัวข้อดังต่อไปนี้

3.1 แนวคิดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

สำหรับแนวคิดหลักทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ประกอบไปด้วย หลักเสรีภาพในการทำสัญญา แนวคิดในเรื่องการควบคุมสัญญาโดยภาครัฐ และหลักความได้สัดส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้

¹ โครงการผลิตหนังสือองค์ความรู้ SMEs : คัมภีร์ 108 ธุรกิจ สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า (ปทุมธานี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2551), หน้า 7.

3.1.1 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา²

สัญญา หมายถึง นิติกรรมสองฝ่ายหรือหลายฝ่ายที่เกิดจากการแสดงเจตนาเสนอ สนองต้องตรงกันของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปที่มีมุ่งจะก่อให้เกิด เปลี่ยนแปลง หรือ ระงับนิติสัมพันธ์

เสรีภาพในการทำสัญญามีอยู่สองความหมาย โดยในความหมายแรก คือ เสรีภาพที่จะเข้ามาตกลงทำสัญญา ซึ่งมีหมายความถึง เสรีภาพในการเริ่มต้น ดำเนินต่อไปและการตกลงเข้าทำสัญญา หรือ การไม่เข้าทำสัญญาหรือการระงับกระบวนการในการก่อให้เกิดสัญญา โดยในความหมายที่สอง คือ เสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงเมื่อสัญญาเกิดแล้ว ซึ่งหมายความถึง เสรีภาพที่จะไม่ถูกแทรกแซงจากรัฐ เพราะรัฐได้มีการรับรองเสรีภาพที่ปัจเจกชนมีตั้งแต่ขั้นตอนก่อนการเกิดของสัญญาแล้ว ดังนั้นเมื่อสัญญาเกิดขึ้นแล้ว รัฐจึงไม่สามารถเข้าไปแทรกแซงเพื่อให้สิ่งที่คู่สัญญาได้กำหนดกันไว้โดยหลักเสรีภาพในการทำสัญญาเปลี่ยนแปลงไปเป็นประการอื่น เพราะหากปล่อยให้ทำเช่นนั้นได้ เสรีภาพของปัจเจกชนก็จะถูกทำลายไป

หลักเสรีภาพในการทำสัญญาเป็นหลักที่อยู่บนฐานของหลักอิสระในทางแพ่ง โดยหลักอิสระในทางแพ่งนั้นกว้างกว่าหลักเสรีภาพในการทำสัญญา และเป็นเรื่องที่ปัจเจกชนใช้ความเป็นอิสระของตนจัดการขอบเขตทางกฎหมายของตน แต่ไม่สามารถจัดการฝ่ายเดียวได้ หากแต่ต้องเป็นการใช้เสรีภาพร่วมกันของทั้งสองฝ่าย ต่างฝ่ายต่างต้องการจัดการขอบเขตในทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับตน ซึ่งการจัดการขอบเขตในทางกฎหมายที่เกี่ยวกับตนและมีผู้อื่นร่วมด้วยในลักษณะของสัญญานั้นควรที่จะเกิดได้ก็เฉพาะในเรื่องของทรัพย์สินเท่านั้น ดังนั้น หลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักอิสระในทางแพ่งจึงต่างกันที่ประเด็นหลักสองประเด็น กล่าวคือ ประเด็นแรกในเรื่องของคุณบุคคล หลักเสรีภาพในการทำสัญญาต้องใช้จากบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปเท่านั้น ในส่วนของหลักอิสระในทางแพ่งอาจใช้จากบุคคลฝ่ายเดียว สองฝ่าย หรือ หลายฝ่ายก็ได้ ประเด็นที่สองในเรื่องของทรัพย์สินนั้น หลักเสรีภาพในการทำสัญญาใช้สำหรับจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินของคู่สัญญาเท่านั้น เช่น การทำสัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ เป็นต้น ส่วนหลักอิสระในทางแพ่งสามารถใช้จัดการในเรื่องส่วนตัวได้ เช่น การรับรองบุตร การรับบุตรบุญธรรม การสมรส เป็นต้น

เนื่องจากหลักเสรีภาพในการทำสัญญาเป็นหลักที่ซ่อนอยู่ในหลักอิสระในทางแพ่ง หลักนี้จึงมีบัญญัติเป็นกฎหมายลายลักษณ์อักษรในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151³ เช่นเดียวกับหลักอิสระในทางแพ่งและหลักเสรีภาพในการทำนิติกรรม โดยในส่วนขององค์ประกอบของสัญญา คู่สัญญามีเสรีภาพที่จะเลือกเข้าทำสัญญากับใครก็ได้ ไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล คู่สัญญามีเสรีภาพจะเลือกวัตถุประสงค์ของสัญญา ไม่ว่าจะเป็นวัตถุประสงค์เฉพาะของเอกเทศสัญญา ในลักษณะของวัตถุประสงค์ทางภาวะวิสัย หรือ วัตถุประสงค์เฉพาะของตัวคู่สัญญาเองในลักษณะของ

² ศนันท์ภรณ์ โสคติพันธ์, คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 20 (กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2559), หน้า 289-291 และ หน้า 295-298.

³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151 บัญญัติว่า การใดเป็นการอันแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ถ้ามิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นไม่เป็นโมฆะ

วัตถุประสงค์ในทางอ้อม หรือ วัตถุประสงค์แบบผสม นอกจากนี้ คู่สัญญายังมีเสรีภาพที่จะเลือกวิธีการหรือแบบในการทำสัญญา ไม่ว่าจะด้วย วาจา กิริยาอาการ หรือ ลายลักษณ์อักษร และยังมีเสรีภาพที่จะคิดตัดสินใจว่าจะเข้าทำสัญญาหรือไม่อย่างไร และมีเสรีภาพในการแสดงเจตนาออกมาตามที่ตนได้ตัดสินใจไว้ หากการแสดงเจตนาที่ตนถูกกลั่นแกล้ง ช่มชู้ อันทำให้สูญเสียเสรีภาพในการตัดสินใจ กฎหมายก็จะคุ้มครองให้ด้วยการกำหนดให้สัญญานั้นตกเป็นโมฆียะ อย่างไรก็ตาม หากคู่สัญญาแสดงเจตนาออกมาไม่ตรงกับที่ตัดสินใจไว้เพราะความสำคัญผิดในสาระสำคัญ กฎหมายก็จะคุ้มครองเสรีภาพในการทำสัญญา ด้วยการกำหนดให้เจตนาที่แสดงออกมาเพราะสำคัญผิดในสาระสำคัญเป็นโมฆะ สำหรับในส่วนของเนื้อหาของสัญญา คู่สัญญาก็มีเสรีภาพตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาในการกำหนดเนื้อหาของสัญญาอย่างไรก็ได้ แม้เนื้อหาที่กำหนดอาจแตกต่างจากที่กฎหมายกำหนด หากมิใช่กฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน สัญญานั้นก็ไม่เป็นโมฆะ ท้ายที่สุดในส่วนของผลของสัญญา คู่สัญญาก็มีเสรีภาพที่จะกำหนดผลของสัญญาอย่างไรก็ได้ และเมื่อกำหนดไว้แล้ว กฎหมายก็จะรับรองให้สัญญามีผลสมดังเจตนา ตามหลักสัญญาต้องเป็นสัญญา

อย่างไรก็ตาม แม้คู่สัญญาจะมีเสรีภาพในการกำหนดองค์ประกอบของสัญญา เนื้อหาของสัญญา และผลของสัญญา ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาดังที่ได้กล่าวไปแล้ว แต่เสรีภาพดังกล่าวก็ต้องอยู่ภายในกรอบหรือขอบเขตอันสมควรด้วย เพื่อมิให้การใช้เสรีภาพในการทำสัญญาของบุคคลบางคนต้องไปกระทบหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นหรือสังคมโดยรวม

3.1.2 แนวคิดในเรื่องการควบคุมสัญญาโดยภาครัฐ⁴

ตามแนวคิดของสำนักกฎหมายธรรมชาติ มนุษย์ทุกคนมีเหตุผลในตนเอง สามารถคิดและเข้าใจอะไรได้ด้วยตนเอง สามารถตัดสินใจได้เองอย่างถูกต้อง ทำให้เกิดแนวคิดที่ว่าปัจเจกชนสามารถคิด ตัดสินใจ และแสดงเจตนาทำสัญญาได้โดยไม่จำกัดเพราะสถานะหรือรูปแบบ ดังนั้น จากแนวคิดนี้ทำให้คนมีเสรีภาพในการทำสัญญามากขึ้น ต่อมาเกิดมีแนวความคิดของลัทธิปัจเจกชนนิยม คือ การนิยมความเป็นปัจเจก กล่าวคือ ลัทธินี้มีแนวคิดที่ว่าปัจเจกชนแต่ละคนมีเสรีภาพจะทำอะไรได้ด้วยตนเอง โดยที่รัฐมีหน้าที่ต้องยอมรับรองให้เป็นไปตามความต้องการของแต่ละบุคคล เพราะถือว่าบุคคลแต่ละคนมีเสรีภาพที่จะทำสัญญาผูกมัดตนเองได้ และเสรีภาพนั้นจะถูกจำกัดได้ด้วยการใช้เสรีภาพเท่านั้น แนวคิดนี้ทำให้คนมีเสรีภาพในการทำสัญญามากขึ้นกว่าเดิม นอกจากนี้ ในช่วงเวลานั้นยังเกิดมีแนวความคิดของลัทธิเสรีนิยมขึ้นมาด้วย โดยมองว่าบุคคลทุกคนมีเสรีภาพที่จะเข้าทำสัญญาเช่นเดียวกัน เป็นหน้าที่ของกฎหมายที่จะให้ความเป็นผลต่อเจตนาของคู่สัญญาและมีการจำกัดเสรีภาพในการทำสัญญาให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ เพื่อส่งเสริมความเจริญในทางเศรษฐกิจ ยิ่งไปกว่านั้น ลัทธินี้ยังมีความเชื่อว่าเสรีภาพจะมีอยู่ตราบเท่าที่คู่สัญญาที่มีความเท่าเทียมกันในทางเศรษฐกิจ

⁴ ศนันท์ภรณ์ โสถิพันธ์, คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 20, หน้า 293-294.

อย่างไรก็ตาม การที่บุคคลมีเสรีภาพในการทำสัญญามากเกินไปส่งผลให้ในตอนปลายของศตวรรษที่ 19 คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าคู่สัญญาอีกฝ่าย ได้ใช้เสรีภาพของตนในการกำหนดเนื้อหาของสัญญาไว้ล่วงหน้าฝ่ายเดียวในลักษณะที่เป็นการเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่า และเป็นสัญญาที่ผู้มีอำนาจทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่าเตรียมไว้ใช้ทำสัญญากับคนหมู่มากโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อความรวดเร็วในการทำสัญญา หรือเพื่อทำให้สัญญาที่ทำกับคนหมู่มากเป็นสัญญาที่เป็นระบบเดียวกัน สัญญาดังกล่าวนี้อาจมีลักษณะเป็นสัญญาจำยอม ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแอกว่าในทางเศรษฐกิจ ต้องจำยอมเข้าทำสัญญาโดยไม่มีทางเลือกหรือไม่มีเสรีภาพเช่นที่เคยมีมาแต่ก่อน

ด้วยเหตุนี้ หลายรัฐจึงเห็นความจำเป็นที่จะต้องเข้ามาคุ้มครองหรือเยียวยาให้แก่คู่สัญญาที่ไม่มีเสรีภาพในการทำสัญญาหรือคู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแอกว่าในทางเศรษฐกิจ ด้วยการออกกฎหมายคุ้มครองเพราะถือว่าเสรีภาพที่แท้จริงไม่มีอยู่อีกต่อไป จึงเกิดเป็นแนวคิดในเรื่องการควบคุมสัญญาโดยภาครัฐ เช่น พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ซึ่งมุ่งหมายจะคุ้มครองคู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแอกว่าภายหลังจากที่สัญญาได้เกิดขึ้นแล้ว หรือ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งมุ่งหมายจะคุ้มครองก่อนที่สัญญาจะเกิดเพราะคุ้มครองเกี่ยวกับเนื้อหาของสัญญาที่จะนำไปใช้กับผู้เช่า ซึ่งเป็นผู้บริโภคที่กฎหมายมองว่าเป็นคู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแอกว่าผู้ให้เช่าในทางเศรษฐกิจ เป็นต้น ซึ่งจะได้ศึกษาในรายละเอียดในส่วนต่อไป

3.1.3 หลักความได้สัดส่วน⁵

หลักนิติธรรมหรือหลักนิติรัฐในฐานะที่เป็นเกณฑ์ในการตรากฎหมายมีหลักการที่สำคัญ คือ หลักการจำกัดสิทธิและเสรีภาพกระทำได้แต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายและจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญ หลักการจำกัดสิทธิและเสรีภาพต้องมีผลเป็นการทั่วไป โดยที่รัฐธรรมนูญมิให้บัญญัติกฎหมายจำกัดสิทธิและเสรีภาพให้มีผลใช้บังคับแก่กรณีใดกรณีหนึ่งหรือแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเจาะจง หลักการระบอบบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายจำกัดสิทธิ หลักความมั่นคงของกฎหมายที่ต้องมีความแน่นอนชัดเจนเพียงพอที่จะทำให้บุคคลในสังคมสามารถทราบได้ว่าบทบัญญัติใดที่ต้องคำนึงถึงหากจะกระทำการอันใดอันหนึ่งและกฎหมายดังกล่าวมีข้อเรียกร้องอย่างไร ดังนั้น บุคคลจึงสามารถที่จะกำหนดการกระทำของตนเองให้เป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมายและทำให้เกิดความมั่นใจว่าการกระทำของตนเองจะไม่เป็นการละเมิดบทบัญญัติของกฎหมาย นอกจากนี้ ยังมีหลักห้ามมิให้กฎหมายมีผลย้อนหลังซึ่งเป็นหลักห้ามมิให้กฎหมายมีผลย้อนหลังไปบังคับกับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีของ

⁵ บรรเจิด สิงคะเนติ, หลักกฎหมายมหาชน หลักนิติธรรม/นิติรัฐ ในฐานะ “เกณฑ์” จำกัดอำนาจรัฐ (กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2560), หน้า 115-140.

การย้อนหลังที่ไม่เป็นคุณต่อเหตุการณ์ที่ได้สิ้นสุดไปแล้ว และหลักความได้สัดส่วนหรือหลักความพอสมควรแก่เหตุซึ่งหลักนี้เป็นหลักที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการศึกษาและวิเคราะห์ของเอกนิติศึกษา

หลักความได้สัดส่วนหรือหลักความพอสมควรแก่เหตุเป็นที่ยอมรับว่าเป็นหลักในทางกฎหมายที่สำคัญ เนื่องจากมีรากฐานมาจากหลักความยุติธรรม อันเป็นพื้นฐานของหลักกฎหมายทั่วไป โดยที่หลักความได้สัดส่วนนั้นเป็นหลักที่คำนึงถึงความยุติธรรมทั้งในส่วนของปัจเจกบุคคลและความยุติธรรมต่อสังคมโดยรวมด้วย เพราะการอาศัยอยู่ร่วมกันในสังคมนั้น ผลประโยชน์ของปัจเจกบุคคลก็ดี ผลประโยชน์ของกลุ่มบุคคลที่แตกต่างกันก็ดี รวมทั้งผลประโยชน์ของมหาชนก็ดี ย่อมมีผลกระทบต่อกันและกันเสมอ นอกจากนี้หลักความได้สัดส่วนยังเป็นหลักกฎหมายทั่วไปในระดับของรัฐธรรมนูญอีกด้วย โดยปรากฏอยู่ในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 26⁶ สำหรับสาระสำคัญของหลักความได้สัดส่วนมีหลักย่อย 3 ประการ ดังนี้

ประการแรก หลักความเหมาะสมของมาตรการหรือวิธีการเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์อันใดอันหนึ่ง ซึ่งมาตรการที่เหมาะสม คือ มาตรการที่อาจทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ได้ มาตรการอันใดอันหนึ่งจะเป็นมาตรการที่ไม่เหมาะสมหากมาตรการนั้นไม่อาจบรรลุวัตถุประสงค์ที่มุ่งหมายได้ หรือการบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้เป็นไปด้วยความยากลำบาก อาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า ความเหมาะสมนั้นหมายความว่าถึง สภาพการณ์ที่รัฐได้ทำการแทรกแซงและภายในสภาพการณ์นั้นรัฐจะต้องคำนึงถึงการทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ โดยมาตรการนั้นวางอยู่บนสมมติฐานที่ได้รับการยอมรับหรือเป็นมาตรการที่ได้แสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่ามีความเป็นไปได้ที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ในกรณีนี้จึงถือได้ว่ามาตรการนั้นเป็น มาตรการที่มีความเหมาะสม

ประการที่สอง หลักความจำเป็นของมาตรการหรือวิธีการ ซึ่งมาตรการใดมาตรการหนึ่งจะมีความจำเป็น เมื่อไม่สามารถที่จะเลือกมาตรการอื่นใดที่มีผลเช่นเดียวกับมาตรการที่เลือกได้ อีกทั้งมาตรการนั้นเป็นมาตรการที่มีผลกระทบต่อสิทธิขั้นพื้นฐานน้อยที่สุด กล่าวคือ เฉพาะมาตรการหรือวิธีการที่เหมาะสมที่ก่อให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุดเท่านั้นที่เป็นมาตรการที่จำเป็น หากการบรรลุเป้าหมายหรือผลสำเร็จที่ดีกว่าสามารถจะกระทำได้โดยมาตรการหรือวิธีการอื่นซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบที่น้อยกว่า มาตรการนั้นก็ไม่ใช่มาตรการที่จำเป็น การตรวจสอบความจำเป็นของมาตรการอันใดอันหนึ่งนั้นมีเงื่อนไขพื้นฐานอยู่ที่การพิจารณาความเหมาะสมของมาตรการนั้น เฉพาะมาตรการที่มีความเหมาะสมเท่านั้นถึงจะนำไปสู่การตรวจสอบหลักความจำเป็น หากมีมาตรการที่เหมาะสมหลายมาตรการ ซึ่งมีระดับความรุนแรงในการแทรกแซงที่แตกต่างกัน ตามหลักเกณฑ์ของหลักความ

⁶ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 26 บัญญัติว่า การตรากฎหมายที่มีผลเป็นการจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลต้องเป็นไป ตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญ ในกรณีที่รัฐธรรมนูญมิได้บัญญัติเงื่อนไขไว้ กฎหมายดังกล่าว ต้องไม่ขัดต่อหลักนิติธรรม ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลเกินสมควรแก่เหตุ และจะกระทบต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ของบุคคลมิได้ รวมทั้งต้องระบุเหตุผลความจำเป็นในการจำกัดสิทธิ และเสรีภาพไว้ด้วย

กฎหมายตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผลใช้บังคับเป็นการทั่วไป ไม่มุ่งหมายให้ใช้บังคับแก่กรณีใด กรณีหนึ่งหรือแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเจาะจง

จำเป็น จะต้องเลือกมาตรการที่มีผลกระทบน้อยที่สุดซึ่งจะมีเพียงมาตรการเดียวเท่านั้นที่จะเป็น มาตรการที่จำเป็น สำหรับมาตรการที่เป็นการแทรกแซงนั้น ผลของการแทรกแซงที่มีต่อผู้ได้รับ ผลกระทบนั้นเป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญสำหรับการตรวจสอบ หากมาตรการอันใดอันหนึ่งก่อให้เกิด ประโยชน์แก่บุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง แต่ในขณะเดียวกันก็ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลประโยชน์ของคน อีกรุ่นหนึ่ง การพิจารณาที่ถูกต้องสำหรับกรณีนี้ คือ จะต้องพิจารณาถึงผลกระทบหรือผลเสียหายที่ เกิดต่อกลุ่มบุคคลหนึ่งอยู่ในระดับที่มีความสำคัญกว่า

ประการสุดท้าย คือ หลักความได้สัดส่วนในความหมายอย่างแคบ มีหลักการว่ามาตรการอัน ใดอันหนึ่งจะต้องอยู่ภายในขอบเขตของความสัมพันธ์ที่เหมาะสมระหว่างวิธีการกับวัตถุประสงค์ที่ กำหนดไว้ ซึ่งในขอบเขตที่เกี่ยวกับสิทธิขั้นพื้นฐานและหลักความได้สัดส่วนในความหมายอย่างแคบ นั้นอาจกล่าวได้ว่าอยู่ที่การได้รับผลกระทบอันเกิดจากการแทรกแซงในเสรีภาพของปัจเจกบุคคล จะต้องไม่อยู่นอกเหนือจากขอบเขตความสัมพันธ์ของประโยชน์อันเป็นเป้าหมายของสาธารณะที่ กำหนดไว้ ประโยชน์ที่ได้รับจากการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวจะต้องมีน้ำหนักมากกว่าผลเสีย ที่เกิดจากมาตรการดังกล่าว กล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ มาตรการอันใดอันหนึ่งจะต้องไม่ก่อให้เกิดภาระแก่ผู้ ที่ได้รับผลกระทบจนเกินกว่าขอบเขต และผลกระทบที่เกิดขึ้นนั้นจะต้องเป็นไปอย่างมีเหตุผล ดังนั้น หลักความได้สัดส่วนจึงเป็นการยืนยันถึงความสมควรหรือความสมเหตุสมผล อันมีความใกล้เคียงอย่างยิ่ง กับความหมายของหลักความได้สัดส่วนในความหมายอย่างแคบ

3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทย

ในการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องของตั้งแต่ระดับของ รัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกา จนถึงระดับของกฎหมายลำดับรองหรืออนุบัญญัติ กล่าวคือ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจ ที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 โดยมีรายละเอียดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

3.2.1 รัฐธรรมนูญ

ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 หมวด 3 สิทธิและเสรีภาพของ ปวงชนชาวไทย มาตรา 40⁷ วางหลักว่า บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพ และการจำกัด

⁷ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 40 บัญญัติว่า บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบ อาชีพ การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ที่ตราขึ้นเพื่อ รักษาความมั่นคงหรือเศรษฐกิจของประเทศ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม การป้องกัน หรือจัดการกีดกันหรือการผูกขาด การ คุ้มครองผู้บริโภค การจัดระเบียบการประกอบอาชีพเพียงเท่าที่จำเป็น หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

การตรากฎหมายเพื่อจัดระเบียบการประกอบอาชีพตามวรรคสอง ต้องไม่มีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติ หรือ ก้าวก้าวยางการจัดการศึกษาของสถาบันการศึกษา

เสรีภาพดังกล่าวจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อการที่กำหนดในรัฐธรรมนูญ รวมถึงเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคด้วย ดังนั้น ในกรณีของการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพของตน หากรัฐประสงค์จะจำกัดเสรีภาพในการประกอบอาชีพดังกล่าวเพื่อคุ้มครองผู้เช่าซึ่งเป็นผู้บริโภค รัฐก็สามารถทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย อย่างไรก็ตาม มาตรา 26 ก็ได้กำหนดให้การตรากฎหมายที่มีผลเป็นการจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญ และไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลจนเกินสมควรแก่เหตุ กล่าวคือ เป็นไปตามหลักความได้สัดส่วนตามที่ได้กล่าวไปแล้วในส่วนก่อนหน้านี้ ดังนั้น การตรากฎหมายโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้เช่าซึ่งเป็นผู้บริโภค และกฎหมายดังกล่าวมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจซึ่งเป็นบุคคลที่มีเสรีภาพในการประกอบอาชีพตามที่รัฐธรรมนูญรับรองและคุ้มครองให้สามารถกระทำได้ หากแต่กฎหมายดังกล่าวต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของผู้ประกอบธุรกิจจนเกินสมควรแก่เหตุ

3.2.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย คือ การเช่าทรัพย์ ซึ่งเป็นเอกเทศสัญญาชนิดหนึ่งในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องถึงกฎหมายอื่น ๆ อีกมากมาย โดยเฉพาะกฎหมายพื้นฐานซึ่งเป็นหลักทั่วไป เช่น นิติกรรม สัญญา นั้น เป็นต้น ซึ่งอาจจะมีการบัญญัติเอาไว้โดยตรงเกี่ยวกับเรื่องเช่าทรัพย์ หรือไม่มีการบัญญัติเอาไว้โดยตรง นอกจากนี้เช่าทรัพย์ยังเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น ๆ ที่ไม่ใช่หลักทั่วไปด้วย⁸ เช่น ประมวลรัษฎากร พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เป็นต้น

บทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์นั้นปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 4 ตั้งแต่มาตรา 537 - 571 โดยแบ่งเป็น 4 หมวด คือ หมวด 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป มาตรา 537 - 545 หมวด 2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า มาตรา 546 - 551 หมวด 3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า มาตรา 552 - 563 และหมวด 4 ความระงับแห่งสัญญาเช่า มาตรา 564 - 571 โดยในส่วนนี้ จะได้กล่าวถึงบทบัญญัติหลักๆ เฉพาะในส่วนสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยซึ่งเป็นประเด็นการศึกษาของเอกัตศึกษานี้

เช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่าได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้เช่าเพื่อการนั้น กล่าวคือ สัญญาเช่าทรัพย์สินมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน ส่วนผู้เช่ามีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน และมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับค่าเช่าตอบแทนการให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินซึ่งก่อให้เกิดผลผูกพันหรือก่อนหน้าสำหรับผู้ให้เช่าในการให้ผู้เช่าได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า

⁸ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมาย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ สีสซึ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพฯ: นิติธรรม, 2560), หน้า 3.

ชั่วระยะเวลาหนึ่งและผู้เช่าผูกพันที่จะต้องให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทน จึงเป็นการก่อให้เกิดผลในทางทรัพย์สิน มิใช่การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยเป็นสัญญาที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอมของผู้ให้เช่าและผู้เช่า ไม่มีแบบที่กฎหมายบังคับไว้ให้ทำโดยเฉพาะ⁹

โดยที่ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น กฎหมายกำหนดในเรื่องหลักฐานในการฟ้องร้องคดีว่าถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ จะฟ้องร้องให้บังคับคดีไม่ได้ นอกจากนี้หากการเช่ามีกำหนดเกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปีเท่านั้น และไม่สามารถทำสัญญาให้เช่าเกินกว่า 30 ปีได้

สำหรับหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า กฎหมายได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้วแก่ผู้เช่า นอกจากนี้ยังกำหนดในเรื่องหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการชดเชยค่าใช้จ่ายคืนแก่ผู้เช่า กรณีที่ผู้เช่าจ่ายไปเพื่อเป็นค่ารักษาทรัพย์สิน อันมิใช่ค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อการซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดถึงสิทธิของผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ได้แก่ การที่ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นโดยสภาพ ไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา หรือ กรณีผู้ให้เช่าไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องที่ร้ายแรงถึงขนาด ในทรัพย์สินที่เช่าภายในเวลาอันสมควร อีกทั้งผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิด ขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็น เว้นแต่การซ่อมแซมในความชำรุดบกพร่องเพียงเล็กน้อยซึ่งผู้เช่าต้องทำเอง

สำหรับหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่านั้น ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ได้ และผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย นอกจากนี้ ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะอันสมควร ในส่วนของค่าเช่า ผู้เช่าก็มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ถ้าไม่มีกำหนดการชำระค่าเช่าไว้ในสัญญาก็ให้ชำระเมื่อสิ้นปีถ้าคิดค่าเช่ากันเป็นรายปี หรือ สิ้นเดือนเมื่อคิดค่าเช่ากันเป็นรายเดือน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

ในส่วนของหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารและรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารที่ให้เช่า หากคู่สัญญาไม่ได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดงไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสภาพเป็นอย่างไร กฎหมายสันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว และเมื่อสัญญาได้เลิกหรือระงับลง ผู้เช่าก็ต้องส่งคืนทรัพย์สินในสภาพเช่นนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ส่งมอบ ส่วนความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องต่อทรัพย์สินที่เช่านั้น ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบ หากความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้เช่าเอง

⁹ ศันสน์ภรณ์ โสคติพันธ์, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7 (กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2561), หน้า 22-25.

หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ

สัญญาเช่าทรัพย์สินย่อมระงับสิ้นไปด้วยเหตุโดยสัญญาหรือเหตุโดยกฎหมาย สำหรับเหตุโดยสัญญาเป็นกรณีที่คู่สัญญาเช่าทรัพย์สินได้ตกลงกำหนดไว้ในสัญญาเช่าแล้วว่าเมื่อเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังที่ระบุไว้ในสัญญา ให้สัญญาระงับทันที หรือ กรณีการที่คู่สัญญาเช่าทรัพย์สินได้มาตกลงทำสัญญากันใหม่เพื่อเป็นการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับเดิม หรือ กรณีที่คู่สัญญากำหนดไว้ในข้อสัญญาให้สิทธิคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาได้เมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายไม่ปฏิบัติตามชำระหนี้ตามสัญญาอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือ กรณีที่คู่สัญญากำหนดไว้ในข้อสัญญาให้สิทธิคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องมีเหตุเพียงแต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าซึ่งเป็นไปตามหลักกฎหมายในเรื่องเสรีภาพในการทำสัญญา อย่างไรก็ตาม ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ก็ได้มีการกำหนดเนื้อหาของข้อสัญญาที่ต้องใช้และห้ามใช้อันเป็นการแทรกแซงเสรีภาพนี้เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าซึ่งเป็นผู้อ่อนด้อยกว่าผู้ให้เช่าในทางเศรษฐกิจ โดยที่จะได้อธิบายในรายละเอียดต่อไป สำหรับเหตุโดยกฎหมายนั้น เป็นเหตุที่มีได้กำหนดไว้โดยข้อสัญญาหรือโดยสัญญาแต่เป็นเหตุที่กฎหมายกำหนดไว้ให้สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับ ได้แก่ เหตุแห่งเวลา ซึ่งสัญญาเช่าจะระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ หรือ เหตุแห่งตัวทรัพย์สิน ซึ่งสัญญาเช่าจะระงับไปเมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด อย่างไรก็ตาม หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า สัญญาเช่าไม่ระงับและผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าด้วย หรือ เหตุแห่งตัวคน ซึ่งสัญญาเช่าจะระงับไปเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย เพราะคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญสำหรับสัญญาเช่าโดยไม่ตกทอดแก่ทายาทตามหลักแห่งกฎหมายลักษณะมรดก หรือ เหตุแห่งตัวหนี้ ซึ่งสัญญาเช่าจะระงับไปเมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด และกฎหมายกำหนดให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา หากคู่สัญญาฝ่ายที่มีสิทธิได้ใช้สิทธินั้นแล้ว ย่อมส่งผลให้สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับ¹⁰

3.2.3 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

ในระบบเศรษฐกิจแบบเสรีมีแนวคิดที่ว่ามนุษย์ทุกคนมีความสามารถในการตัดสินใจในการเลือกบริโภคสินค้าหรือบริการเท่ากัน รัฐไม่ควรเข้าแทรกแซงเสรีภาพในการตกลงของเอกชน อย่างไรก็ตาม เมื่อโลกมีความเจริญมากขึ้นในปัจจุบันทั้งในด้านวิทยาศาสตร์และอุตสาหกรรม ทำให้ระบบเศรษฐกิจ การค้าหรือบริการต่างๆ เปลี่ยนแปลงไป ผู้บริโภคไม่อาจปรับตัวได้ทันต่อความเจริญดังกล่าวได้ ทำให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภคอีกต่อไป ทำให้รัฐต้องหันมาพิจารณาถึงสิทธิของผู้บริโภคในอันที่จะได้รับความคุ้มครองและปกป้องรักษาผลประโยชน์เป็น

¹⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 136-146.

การเฉพาะนอกเหนือจากสิทธิที่จะได้รับค่าเสียหายตามสัญญาหรือสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายในคดีละเมิด ดังนั้น จึงเป็นที่ยอมรับกันว่าในปัจจุบันมีความจำเป็นที่รัฐต้องเข้าควบคุมการประกอบธุรกิจและคุ้มครองผู้บริโภค แม้จะมีผู้ที่เห็นว่ารัฐไม่ควรแทรกแซง อย่างไรก็ตาม ก็มีแนวคิดที่ว่าระบบเศรษฐกิจแบบเสรีนิยมโดยปราศจากการแทรกแซงนั้นจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคมก็ต่อเมื่อผู้ประกอบการและผู้บริโภคต่างมีอำนาจและความเข้มแข็งเท่ากัน เมื่อผู้ประกอบการพยายามทุกวิถีทางเพื่อให้ได้มาซึ่งกำไรสูงสุด ขณะที่ผู้บริโภคเองขาดอำนาจต่อรองในทางเศรษฐกิจและไม่อาจรวมตัวกันต่อสู้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้เกิดความไม่เสมอภาคในทางเศรษฐกิจ ทำให้รัฐจำเป็นต้องเข้ามามีส่วนช่วยเหลือผู้บริโภคมากยิ่งขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้¹¹

กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเป็นกฎหมายที่มีเป้าหมายในการคุ้มครองหลายด้านทั้งด้านกฎหมาย ด้านเศรษฐกิจ และด้านการเมืองที่อาจก่อให้เกิดปัญหายุ่งยากในการปรับใช้กฎหมายได้ ถ้าวัตถุประสงค์ของกฎหมายนั้นๆ ไม่ได้กำหนดไว้ชัดเจน กล่าวคือ การคุ้มครองผู้บริโภคที่มีวัตถุประสงค์ด้านกฎหมายที่จะให้ผู้บริโภคได้รับสินค้าและบริการที่ดี จึงต้องมีการควบคุมการประกอบธุรกิจ ส่วนการคุ้มครองผู้บริโภคที่มีวัตถุประสงค์ด้านเศรษฐกิจจะมีความขัดแย้งกันมากในการปรับใช้กฎหมาย เพราะการคุ้มครองผู้บริโภคในบางครั้งอาจจะขัดแย้งกับนโยบายทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาจกำหนดในลักษณะที่ตรงข้ามกับนโยบายการส่งเสริมทางเศรษฐกิจ ส่วนการคุ้มครองผู้บริโภคที่มีวัตถุประสงค์ด้านการเมือง โดยที่การคุ้มครองประโยชน์ของผู้บริโภคอาจจะอยู่ในแบบที่จะคุ้มครองเพื่อเป็นการจำกัดระบบการค้าแบบเสรีนิยม ดังนั้นการปรับใช้กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจึงต้องพิจารณาให้เหมาะสมในแต่ละกรณี ความเสียหายที่เกิดกับผู้บริโภคจะเกิดกับประชาชนโดยภาพรวม เศรษฐกิจ การเมืองจะมั่นคงด้วยการกินดีอยู่ดีของประชาชน¹²

ผู้บริโภค คือ ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ และหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม ผู้บริโภคจึงได้แก่บุคคลซึ่งมิใช่เป็นผู้ประกอบธุรกิจในสินค้าหรือบริการของกรณีนั้นๆ เท่านั้น บุคคลทั่วไปจึงเป็นผู้บริโภคได้หากได้เข้าใช้สินค้าหรือบริการ เพราะประโยชน์ของผู้นั้นอาจถูกกระทบไมทางใดก็ทางหนึ่งได้ อนึ่งผู้ประกอบการสินค้าชนิดหนึ่งที่ซื้อสินค้าอีกชนิดหนึ่งมาใช้ส่วนตัว โดยมีได้นำมาขายต่อหรือมิได้ใช้เป็นวัตถุดิบในการผลิต ก็เป็นผู้บริโภคในสินค้าที่ตนซื้อมาได้

สิทธิของผู้บริโภคที่จะได้รับความคุ้มครอง มีทั้งสิ้น 5 ประการ ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณนาคุณภาพที่ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าหรือบริการ สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าหรือบริการ สิทธิที่จะได้รับ

¹¹ สุขุม ศุภนิธย์, คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2557), หน้า 1-5.

¹² ดาราพร ธีระวัฒน์, สัญญาผู้บริโภค, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพฯ: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอนคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559), หน้า 22.

ความเป็นธรรมในการทำสัญญา และสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและชดเชยความเสียหาย ดังนั้นกฎหมายจึงได้กำหนดให้มีการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการโฆษณา การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านฉลาก การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญา รวมถึงการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสินค้าอันตรายและการดำเนินคดีแทนผู้บริโภคที่ถูกละเมิดสิทธิ ทั้งนี้เพื่อให้สิทธิของผู้บริโภคทั้ง 5 ประการได้ถูกคุ้มครองตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

ในปัจจุบันพบว่าสถานะของสัญญาไม่ได้เกิดจากความยินยอมของคู่สัญญาที่มีฐานะเท่าเทียมกันในทางเศรษฐกิจ ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในรายละเอียดที่เท่าเทียมกัน ที่มีเสรีภาพในการตัดสินใจที่เท่าเทียมกัน แต่ด้วยสภาพการเปลี่ยนแปลงของสังคม เศรษฐกิจ และระบบอุตสาหกรรม จึงก่อให้เกิดปัญหาความไม่ยุติธรรมในการทำสัญญาขึ้น รัฐจึงเห็นความจำเป็นที่จะต้องออกกฎหมายมาคุ้มครองคู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแอกว่าไม่ให้ตกเป็นเหยื่อของความอยุติธรรมจนเกินไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเล็งเห็นถึงความจำเป็นที่จะต้องจำกัดเสรีภาพในการทำสัญญา ไม่ว่าจะเป็นเสรีภาพก่อนการทำสัญญาหรือเสรีภาพหลังการทำสัญญา ทั้งนี้ เพื่อความยุติธรรมเป็นประการสำคัญ¹³ ซึ่งจะได้กล่าวถึงในรายละเอียดในลำดับถัดไป

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้มีการแก้ไขในปี 2541 โดยมีการเพิ่มบทบัญญัติกำหนดสิทธิและการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาไว้ โดยเฉพาะ ซึ่งเป็นกรณีของการคุ้มครองผู้บริโภคก่อนการทำสัญญา ทำให้คู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแอกว่าในด้านเศรษฐกิจได้รับความคุ้มครอง

เนื่องจากมีผู้บริโภคเป็นจำนวนมากร้องเรียนมายังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคว่าไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญากับผู้ประกอบการธุรกิจ ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจส่วนใหญ่ได้จัดทำสัญญาสำเร็จรูป โดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคถูกเอาเปรียบ ตามหลักอิสระในทางแพ่งและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา เมื่อคู่กรณีได้แสดงเจตนาทำนิติกรรมสัญญากันโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัครแล้ว คู่กรณีจะต้องถูกผูกพันและต้องปฏิบัติตามข้อสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด แม้ว่าผลของสัญญานั้นจะทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้เปรียบอีกฝ่ายหนึ่งก็ตาม อย่างไรก็ตาม ในสภาพความเป็นจริงของสังคมในปัจจุบัน เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปแล้วว่าบุคคลไม่มีความเสมอภาคกันและไม่มี ความเท่าเทียมกัน ทั้งในด้านเศรษฐกิจ การศึกษา สติปัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่งบุคคลที่อยู่ในฐานะผู้บริโภคย่อมไม่อยู่ในฐานะที่มีความเสมอภาคและเท่าเทียมกับผู้ประกอบธุรกิจ ไม่มีอำนาจต่อรองกับผู้ประกอบธุรกิจ ดังนั้น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ที่ได้มีการแก้ไขในปี 2541 จึงได้มีการกำหนดสิทธิของผู้บริโภคเพิ่มขึ้นคือ สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาและกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญาขึ้น ทั้งนี้เพื่อไม่ให้ผู้บริโภคถูกเอาเปรียบในการทำสัญญากับผู้ประกอบการ ซึ่งได้มีการบัญญัติไว้ใน มาตรา 35 ทวิ ถึง มาตรา 35 นว โดยจะกล่าวถึงบทบัญญัติเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับ

¹³ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมาย เจ้าทรัพย์ เจ้าซื้อ สีสซิง, พิมพ์ครั้งที่ 2, หน้า 574-575.

การออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ดังนี้¹⁴

1. การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้ โดยพิจารณาจากปัญหาในทางข้อเท็จจริงว่าการทำสัญญาของธุรกิจใดที่มีการร้องเรียนหรือมีการตรวจพบว่าสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายมีข้อสัญญาที่ทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบเกินสมควร¹⁵ ซึ่งในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคจะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1.1 ใช้ข้อสัญญาที่จำเป็น หากมิได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้นก็จะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบการเกินสมควร

1.2 ห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคเป็นส่วนรวม คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะให้ผู้ประกอบการจัดทำสัญญาตามแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดก็ได้

2. เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา ต้องใช้ข้อสัญญาใด หรือ ต้องใช้ข้อสัญญาใดโดยมีเงื่อนไขในการใช้ข้อสัญญานั้นด้วยตาม ข้อ 1.1 แล้ว ถ้าสัญญานั้นไม่ใช้ข้อสัญญาดังกล่าวหรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าว แต่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไข กฎหมายให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าวหรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าวตามเงื่อนไขนั้น แล้วแต่กรณี

3. เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบ ธุรกิจที่ควบคุมสัญญา ต้องไม่ใช้ข้อสัญญาใดตาม ข้อ 1.2 แล้ว ถ้าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว กฎหมายให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นนั้น

4. ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญา หรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องตาม ข้อ 1 ให้แก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลาที่เป็นทางปฏิบัติตามปกติสำหรับการ ประกอบธุรกิจประเภทนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา สุดแต่ระยะเวลาใดจะถึงก่อน หากผู้ประกอบการไม่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญา หรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องให้แก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลาที่กำหนด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

¹⁴ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานนายกรัฐมนตรี, สคบ.กับการคุ้มครองผู้บริโภค, พิมพ์ครั้งที่ 17 (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ สกสค., 2558), หน้า 27-29.

¹⁵ ดาราพร ธีระวัฒน์, สัญญาผู้บริโภค, หน้า 110.

5. ผู้ประกอบธุรกิจผู้ใดสงสัยว่าแบบสัญญาของตนจะเป็นการฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้ประกอบธุรกิจผู้นั้นอาจขอให้ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้ความเห็นในแบบสัญญานั้นก่อนได้

6. ในการกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และการกำหนดลักษณะของสัญญาดังที่ได้กล่าวข้างต้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

สำหรับผู้มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจหรือให้บริการเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาเป็นอำนาจของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ซึ่งเป็นคณะกรรมการเฉพาะเรื่อง ประกอบไปด้วย กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในเรื่องสัญญาตามที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคแต่งตั้งขึ้น มีจำนวนไม่น้อยกว่าเจ็ดคนแต่ไม่เกินสิบสามคน คณะกรรมการเฉพาะเรื่องอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี และมีอำนาจสั่งให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดส่งเอกสารหรือข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่มีผู้ร้องทุกข์หรือเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคมาพิจารณาได้ ในการนี้จะเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจงด้วยก็ได้ และยังสามารถแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการเฉพาะเรื่องมอบหมายก็ได้¹⁶

3.2.4 พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542

ตามที่กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค มาตรา 35 ทวิ¹⁷ ได้วางหลักไว้ว่า ในการกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และการกำหนดลักษณะของสัญญาดังที่ได้กล่าวข้างต้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา ซึ่งใน

¹⁶ ไพโรจน์ อัจฉริยา, ครบเครื่องเรื่องการค้าคุ้มครองผู้บริโภค : ครบเครื่องเรื่องสัญญา (กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2547), หน้า 59.

¹⁷ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ทวิ บัญญัติว่า ในการประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ถ้าสัญญา ข้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือที่ตามปกติประเพณี ทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือ ให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้

ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภค จะต้องมิลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ใช้ข้อสัญญาที่จำเป็นซึ่งหากมิได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้น จะทำให้ผู้บริโภค เสียเปรียบผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควร
- (2) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา กำหนด และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคเป็นส่วนรวม คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะให้ผู้ประกอบ ธุรกิจจัดทำสัญญาตามแบบที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา กำหนดก็ได้

การกำหนดตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

ที่นี้ คือ พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้นจะต้องเข้าลักษณะหนึ่งลักษณะใด ดังต่อไปนี้

1.1 เป็นธุรกิจที่มีการใช้ข้อตกลงที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

1.2 เป็นธุรกิจที่มีการใช้สัญญาสำเร็จรูปอย่างแพร่หลาย

1.3 เป็นธุรกิจที่ผู้ประกอบการมีอำนาจต่อรองเหนือกว่าผู้บริโภค ทั้งนี้ โดยพิจารณาจากฐานะทางเศรษฐกิจ ความรู้ความเข้าใจ และความสันทัดจัดเจน

2. การกำหนดลักษณะของสัญญาต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

2.1 ให้ผู้บริโภคทราบสิทธิและหน้าที่ของตนตลอดจนข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการโดยชัดเจนตามควรแก่กรณี

2.2 ไม่เป็นการจำกัดหรือยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ

2.3 ต้องคำนึงถึงความสุจริตในการประกอบธุรกิจ

2.4 ให้เยียวยาความเสียหายในเวลาอันสมควรในกรณีที่มีการฝ่าฝืนสัญญา

2.5 จัดให้มีหลักฐานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการแสดงเจตนาของผู้ประกอบธุรกิจในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญต่อการคุ้มครองผู้บริโภค

2.6 ต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระเกินควรแก่การประกอบธุรกิจ

3. ก่อนการออกประกาศกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญาให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญารับฟังความคิดเห็นจากผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภคที่ได้รับผลกระทบโดยตรง โดยคำนึงถึงขอบเขตและสภาพปัญหา เช่น การจัดสัมมนา การประชุม หรือให้ประชาชนทั่วไปแสดงความคิดเห็น ในการนี้จะรับฟังความเห็นจากหน่วยงานของรัฐ องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้วยก็ได้

3.2.5 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 คือ เนื่องจากหลักกฎหมายเกี่ยวกับนิติกรรมหรือสัญญาที่ใช้บังคับอยู่มีพื้นฐานมาจากเสรีภาพของบุคคล ตามหลักของความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา รัฐจะไม่เข้าแทรกแซงแม้ว่าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน แต่ในปัจจุบัน สภาพสังคมเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ผู้ซึ่งมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจเหนือกว่าถือโอกาสอาศัยหลักดังกล่าวเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจ

ด้อยกว่าอย่างมาก ซึ่งทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมและไม่สงบสุขในสังคม สมควรที่รัฐจะกำหนดกรอบของการใช้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาและเสรีภาพของบุคคล เพื่อแก้ไขความไม่เป็นธรรมและความไม่สงบสุขในสังคมดังกล่าว โดยกำหนดแนวทางให้แก่ศาลเพื่อใช้ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาหรือข้อตกลงใดที่ไม่เป็นธรรม และให้อำนาจแก่ศาลที่จะสั่งให้ข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ไม่เป็นธรรมนั้นมีผลใช้บังคับเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี

กล่าวโดยสรุป คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เป็นการคุ้มครองผู้บริโภคเมื่อมีการทำสัญญาแล้ว โดยมีลักษณะเป็นการคุ้มครองคู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแอกว่า ในทางเศรษฐกิจให้ไม่ต้องรับผลที่ไม่เป็นธรรมอันเกิดจากสัญญา ด้วยการให้ศาลใช้ดุลพินิจปรับลดข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมได้ ต่างจากพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคก่อนการทำสัญญา¹⁸

กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมของไทยมีแนวคิดจาก The Unfair Contract Term Act 1977 ของประเทศอังกฤษ และมีลักษณะเป็นกฎหมายมหาชน ซึ่งรัฐเข้าไปแทรกแซงการทำสัญญาของเอกชนตามกฎหมายเอกชนเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม เพราะตามหลักกฎหมายเอกชนถือว่านิติสัมพันธ์ระหว่างเอกชนกับเอกชนมีฐานะที่เท่าเทียมกันในการทำสัญญา แต่ในโลกแห่งความเห็นจริง เอกชนแต่ละคนไม่เท่าเทียมกัน ทั้งในด้านความรู้ การรับข้อมูลข่าวสาร รายได้ ฐานะทางเศรษฐกิจ และสถานะทางสังคม คนที่ได้เปรียบกว่าในทางสังคมและเศรษฐกิจย่อมสามารถทำสัญญาเอาเปรียบคนที่ด้อยกว่าซึ่งมีอำนาจต่อรองที่น้อยกว่าได้ ทำให้คนที่ด้อยกว่าต้องทำสัญญาที่มีลักษณะจำยอมหรือมัดมือชก ที่เรียกว่า สัญญาสำเร็จรูป ดังนั้น เพื่อคุ้มครองคนที่ด้อยกว่าซึ่งเป็นผู้ที่เสียเปรียบในการทำสัญญาให้ได้รับความเป็นธรรม กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมจึงได้เข้าแทรกแซงการทำสัญญาของเอกชนอันเป็นการจำกัดเสรีภาพในการทำสัญญาของเอกชน¹⁹

ลักษณะของสัญญาที่อยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ สัญญาสำเร็จรูป สัญญาขายฝาก ข้อตกลงจำกัดสิทธิในการประกอบอาชีพการงานและข้อตกลงจำกัดเสรีภาพในการทำนิติกรรมที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ส่งมอบแก่ผู้บริโภคตามสัญญาที่ทำระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ ข้อสัญญาที่ให้สิ่งใดไว้เป็นมัดจำ ข้อตกลงประกาศหรือคำแจ้งความที่ได้ทำไว้ล่วงหน้าเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดหรือผิดสัญญา และความตกลงหรือความยินยอมของผู้เสียหายในคดีละเมิด²⁰

¹⁸ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 20, หน้า 502.

¹⁹ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมาย เข้าทรัพย์สิน เข้าซื้อ สีสซิ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2, หน้า 578-579.

²⁰ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 20, หน้า 508.

โดยทั่วไป ในการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยได้มีการจัดทำสัญญาที่มีลักษณะของสัญญาที่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เนื่องจากเป็นข้อตกลงในสัญญาระหว่างผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้เช่าทำสัญญาในฐานะผู้เช่าเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรือบริการ และการเช่าทำสัญญานั้นมิได้เป็นไปเพื่อการค้า กับผู้ประกอบการการค้าหรือวิชาชีพ ซึ่งเป็นผู้เช่าทำสัญญาในฐานะผู้ให้เช่าเพื่อจัดให้ซึ่งทรัพย์สินหรือบริการ และการเช่าทำสัญญานั้นเป็นไปเพื่อการค้าอันเป็นทางค้าปกติ นอกจากนี้ การทำสัญญาในธุรกิจนี้มักจัดทำเป็นสัญญาสำเร็จรูป ซึ่งเป็นสัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญไว้ล่วงหน้า ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดนำมาใช้ในการประกอบกิจการของตน อีกทั้งข้อตกลงในสัญญาหรือสัญญาสำเร็จรูปดังกล่าวยังทำให้ผู้ประกอบการค้า หรือวิชาชีพ หรือผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร โดยกฎหมายได้กำหนดตัวอย่างของข้อตกลงที่มีลักษณะหรือมีผลให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติหรือรับภาระเกินกว่าที่วิญญูชนจะพึงคาดหมายได้ตามปกติ เป็นข้อตกลงที่อาจถือได้ว่าทำให้ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อาทิเช่น

1. ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดที่เกิดจากการผิดสัญญา
2. ข้อตกลงให้ต้องรับผิดหรือรับภาระมากกว่าที่กฎหมายกำหนด
3. ข้อตกลงให้สัญญาสิ้นสุดลงโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร หรือให้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยอีกฝ่ายหนึ่งมิได้ผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญ
4. ข้อตกลงให้สิทธิที่จะไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือปฏิบัติตามสัญญาในระยะเวลาที่ล่าช้าได้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
5. ข้อตกลงให้สิทธิคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเรียกร้องหรือกำหนดให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องรับภาระเพิ่มขึ้นมากกว่าภาระที่เป็นอยู่ในเวลาทำสัญญา

นอกจากที่กล่าวมาข้างต้น หากมีข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาที่ได้ทำไว้ล่วงหน้าเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดหรือผิดสัญญาในความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยของผู้อื่นอันเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ข้อตกลงดังกล่าวเป็นโมฆะ กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมไม่ให้นำมาอ้างเป็นข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิด อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีของการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดในกรณีอื่นนอกจากความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยอันได้แก่ ความเสียหายต่อทรัพย์สิน ชื่อเสียง หรือสิทธิอื่นๆ นั้น ข้อตกลงนั้นไม่เป็นโมฆะ และคู่สัญญาสามารถกล่าวอ้างเพื่อเป็นข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดได้ แต่ศาลก็มีอำนาจในการใช้ดุลพินิจปรับลดข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิด เพื่อให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี

เมื่อสัญญาเข้าลักษณะเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมแล้ว กฎหมายได้ให้อำนาจศาลในการใช้ดุลพินิจปรับลดข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมเพื่อให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น ในการวินิจฉัยว่าข้อสัญญาจะมีผลบังคับได้เพียงใดจึงจะเป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีให้พิเคราะห์ถึงพฤติการณ์ทั้งปวง รวมทั้งความสุจริต อำนาจต่อรอง ฐานะทางเศรษฐกิจ ความรู้ ความเข้าใจ ความสันทัดจัดเจน ความคาดหมาย แนวทางที่เคยปฏิบัติ ทางเลือกอย่างอื่น และทางได้เสียทุก

อย่างของคู่สัญญาตามสภาพที่เป็นจริง ปกติประเพณีของสัญญาชนิดนั้น เวลาและสถานที่ในการทำสัญญาหรือในการปฏิบัติตามสัญญา ตลอดจนการรับภาระที่หนักกว่ามากของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม การที่คู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแอกว่าในทางเศรษฐกิจจะได้รับความคุ้มครองก็ต้องมีการฟ้องร้องเป็นคดีความในศาล ซึ่งศาลจึงจะสามารถใช้ดุลพินิจในการที่จะกำหนดให้สัญญาหรือข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมมีผลเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีได้ กล่าวคือ หากไม่มีการฟ้องร้องคู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแอกว่าในทางเศรษฐกิจก็จะไม่สามารถได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติฉบับนี้²¹

3.3 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561

ก่อนการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 นั้น คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้เคยออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เรียกเงินประกันเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน พ.ศ. 2549 และให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550 เพื่อกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้บังคับของประกาศนี้ซึ่งเรียกเงินประกันจากผู้เช่า เป็นธุรกิจที่ต้องจัดให้มีหลักฐานการรับเงิน โดยหลักฐานดังกล่าวต้องมีข้อความที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามที่ประกาศกำหนด และผู้ประกอบธุรกิจต้องมอบให้แก่ผู้เช่าในทันทีที่รับเงินประกันจากผู้เช่า ต่อมาได้มีการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 (ฉบับที่ 2) ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2559 โดยมีการแก้ไขคำนิยามของคำว่า ที่อยู่อาศัย เพื่อไม่ให้ใช้บังคับกับหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และเพิ่มเติมรายละเอียดเรื่องรูปแบบของตัวอักษรในหลักฐานการรับเงิน ในท้ายที่สุด คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้มีการออกประกาศเพื่อยกเลิกประกาศทั้งสองฉบับดังกล่าว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งเป็นวันที่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 มีผลบังคับใช้

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ตามความในมาตรา 35 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ประกอบกับ มาตรา 3 มาตรา 4 และมาตรา 5 แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 ซึ่งมีลักษณะของการแทรกแซงเสรีภาพก่อน

²¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 526.

เข้าทำสัญญาโดยภาครัฐ เนื่องจากความไม่เท่าเทียมกันระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าในทางเศรษฐกิจและความรู้ความเชี่ยวชาญ ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองผู้เช่าที่มีความอ่อนแอกว่าและขาดอำนาจต่อรองในการเข้าทำสัญญากับผู้ให้เช่า

ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้ประกาศฉบับนี้ คือ การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและหมายความรวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาด้วย ได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้นโดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน โดยที่อาคาร หมายความว่า ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ประกาศนี้ไม่บังคับใช้กับหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และในการจัดทำสัญญาเช่าอาคารระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้เช่า ต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว รวมถึงต้องมีข้อสัญญาและห้ามมีข้อสัญญาตามที่ประกาศนี้กำหนดด้วย

เอกัตศึกษานี้มีวัตถุประสงค์อย่างหนึ่งเพื่อศึกษาและวิเคราะห์ถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจอันเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ดังนั้น ในส่วนนี้จะเป็นการอธิบายและวิเคราะห์ถึงข้อสัญญาที่ต้องใช้และข้อสัญญาที่ห้ามใช้ตามที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ ผ่านการให้เหตุผลตามหลักวิชาการด้วยการเปรียบเทียบกับกฎหมายอื่นที่บัญญัติไว้ในเรื่องนั้นๆ และผ่านแนวทางการตีความจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค²² เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจในส่วนต่อไป

3.3.1 ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจต้องใช้

สำหรับข้อสัญญาที่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจต้องใช้ หากผู้ประกอบการธุรกิจไม่ใช้จะถือว่ามีการใช้ข้อสัญญาดังกล่าวแล้ว มีรายละเอียดดังนี้

3.3.1.1 รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการธุรกิจ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า

สำหรับรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการธุรกิจ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่าในสัญญาเช่าที่ต้องมีประกอบไปด้วย²³

²² สัมภาษณ์ อนิตา เจริญสุข, นักสืบสวนสอบสวน กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, 27 มีนาคม 2562.

²³ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (1)

- ก. ชื่อและที่อยู่ของผู้ประกอบธุรกิจ และผู้มีอำนาจในการทำสัญญา
- ข. ชื่อและที่อยู่ของผู้เช่า
- ค. ชื่อและสถานที่ตั้งของอาคาร
- ง. รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร
- จ. กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร โดยระบุวัน เดือน ปี ที่เริ่มต้น และวัน เดือน ปี ที่สิ้นสุดการเช่า
- ฉ. อัตราค่าเช่าอาคาร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร
- ช. อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสาธารณูปโภคดังกล่าว
- ซ. อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เช่น ค่าจดปริมาตรการใช้กระแสไฟฟ้าและปริมาณการใช้ น้ำประปา ค่าสูบน้ำเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำประปาภายในอาคาร ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
- ฌ. อัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการ และกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าว
- ญ. จำนวนเงินประกัน

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้กำหนดให้สัญญาเช่าต้องทำตามแบบ มีเพียงการกำหนดไว้ใน มาตรา 538 เกี่ยวกับเรื่องหลักฐานในการฟ้องร้องคดีว่า ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ จะฟ้องร้องให้บังคับคดีไม่ได้ นอกจากนี้หากการเช่ามีกำหนดเกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปีเท่านั้น และไม่สามารถทำสัญญาให้เช่าเกินกว่า 30 ปีได้

กรณีการกำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร โดยต้องระบุวัน เดือน ปี ที่เริ่มต้น และวัน เดือน ปี ที่สิ้นสุดการเช่า แสดงให้เห็นว่าประกาศนี้กำหนดให้คู่สัญญาต้องทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในรูปแบบที่มีการกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่านั้น โดยที่คู่สัญญาไม่สามารถทำสัญญากันตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าตามที่กำหนดให้ทำได้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 542 และคู่สัญญาไม่สามารถทำสัญญากันในรูปแบบที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาได้

3.3.1.2 การส่งใบแจ้งหนี้

ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่ต้องส่งใบแจ้งหนี้ตามรายการอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ และอัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่า

เช่าอาคาร โดยผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งปรากฏตามรายการในใบแจ้งหนี้ที่ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บ²⁴

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 559 วางหลัก ให้มีการชำระค่าเช่าตามเวลาที่กำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีเท่านั้น ไม่ได้กำหนดให้ต้องมีการส่งใบแจ้งหนี้ตามรายการที่ประกาศนี้กำหนดล่วงหน้าแต่อย่างใด ในทางปฏิบัติโดยปกติของธุรกิจนี้ มีการส่งใบแจ้งหนี้โดยระบุอัตราค่าเช่าและค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของผู้เช่าแต่ละรายล่วงหน้าอยู่แล้ว เพื่อให้ผู้เช่าได้ทราบถึงปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าและปริมาณการใช้น้ำประปาที่ตนได้ใช้ไปในแต่ละรอบใบแจ้งหนี้ ซึ่งโดยปกติมักเรียกเก็บกันเป็นรายเดือน

3.3.1.3 หลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร

ผู้ประกอบการธุรกิจมีหน้าที่ต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร พร้อมทั้งส่งมอบหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารหนึ่งฉบับให้ผู้เช่าเก็บไว้เป็นหลักฐาน²⁵

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 561 วางหลักว่า ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดงไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสภาพเป็นอยู่อย่างไร กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว และเมื่อสัญญาได้เลิกหรือระงับลง ผู้เช่าก็ต้องส่งคืนทรัพย์สินในสภาพเช่นนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ส่งมอบ ดังนั้น การที่ประกาศนี้กำหนดผู้ประกอบการธุรกิจมีหน้าที่ต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร พร้อมทั้งส่งมอบหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารหนึ่งฉบับให้ผู้เช่าเก็บไว้เป็นหลักฐาน จึงเป็นเรื่องที่สมควรแทรกแซงให้มีการกระทำ แม้ไม่ได้มีกฎหมายบังคับให้ต้องกระทำแต่อย่างใด ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองผู้เช่าจากบทสันนิษฐานของกฎหมายและยังเป็นการลดภาระการพิสูจน์ของผู้เช่าในกรณีที่มีข้อพิพาทเกิดขึ้นในเรื่องดังกล่าวอีกด้วย

3.3.1.4 การคืนเงินประกัน

เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ประกอบการธุรกิจมีหน้าที่ต้องคืนเงินประกันซึ่งเป็นเงินที่ผู้เช่าวางไว้แก่ผู้ประกอบการเป็นค่าประกันการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบการเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกัน ที่ผู้ประกอบการได้รับจากผู้เช่าในทันที เว้นแต่ผู้ประกอบการประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ทำ

²⁴ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (2)

²⁵ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (3)

ความเสียหายให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และ
ได้กลับเช่าครอบครองอาคาร โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้เช่า
แจ้งให้ทราบ²⁶

3.3.1.5 สิทธิของผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญา

ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ โดยต้องบอกกล่าวเป็น
หนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระ
ค่าเช่าและมีเหตุจำเป็นอันสมควร²⁷

ตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 สัญญาเช่านั้นจะระงับไปเมื่อสิ้น
กำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ อย่างไรก็ตาม มาตรา 386 วางหลักว่า ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิก
สัญญาโดยข้อสัญญา แม้สัญญายังไม่สิ้นสุดลง การเลิกสัญญานั้นย่อมทำได้ด้วยการแสดงเจตนาแก่อีก
ฝ่ายหนึ่ง ดังนั้น การที่ประกาศนี้กำหนดให้ต้องมีข้อสัญญาที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาก่อน
สิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ โดยที่ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระค่าเช่าและมีเหตุจำเป็นอันสมควร ก็
ไม่ได้มีลักษณะของการบอกเลิกสัญญาที่เป็นไปตามอำเภอใจของผู้เช่าหรือไม่มีเหตุแต่อย่างใด หากแต่
ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่ประกาศนี้กำหนดไว้ นอกจากนี้ ประกาศนี้ยังได้กำหนดให้ผู้เช่าต้องบอก
กล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวันซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการ
แสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่ง การกำหนดข้อสัญญาที่ต้องมีในเรื่องนี้จึงเป็นการนำสิทธิบอกเลิกสัญญา
ของคู่สัญญาตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาบัญญัติให้มีรายละเอียดมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม กรณีที่มีการกำหนดว่าผู้เช่าจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตาม
สัญญาเช่าได้ เมื่อมีเหตุจำเป็นอันสมควร ผู้เขียนเห็นว่า การกำหนดเช่นนี้ไม่มีความชัดเจน การที่
ประกาศนี้ออกมาควบคุมสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยก็เป็นไปเพื่อประโยชน์
ของผู้บริโภคฝ่ายเดียวอยู่แล้ว ขณะที่ประโยชน์ดังกล่าวก็ต้องแลกมาด้วยผลกระทบที่เกิดแก่
ผู้ประกอบธุรกิจ จึงควรกำหนดให้มีความชัดเจนว่าอย่างไรจึงจะเป็นเหตุจำเป็นอันสมควรอันทำให้
ผู้เช่าเกิดสิทธิบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ตามหลักความมั่นคงของกฎหมายที่ต้องมีความแน่นอนชัดเจน
เพียงพอที่จะทำให้บุคคลในสังคมสามารถทราบได้ว่าบทบัญญัติใดที่ต้องคำนึงถึงหากจะกระทำการอัน
ใดอันหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบธุรกิจและผู้เช่าในอนาคตเกี่ยวกับ
กรณีดังกล่าว

²⁶ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา
พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (4)

²⁷ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา
พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (5)

3.3.1.6 สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญ

การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้²⁸

การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของธุรกิจการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยอันเป็นเหตุให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เช่น การค้างชำระค่าเช่านั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 วางหลักไว้ว่า ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ แต่ถ้าค่าเช่าจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน ซึ่งเป็นการกำหนดเวลาให้ผู้เช่าปฏิบัติตามการชำระหนี้ หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าจึงจะเกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า การที่ประกาศนี้กำหนดให้ต้องระบุไว้เป็นการเฉพาะในสัญญาด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไปถึงการผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญ อันทำให้ผู้ประกอบธุรกิจเกิดสิทธิบอกเลิกสัญญา รวมทั้งการกำหนดเวลาบอกกล่าวเป็นหนังสือไว้อย่างน้อยสามสิบวัน ก็เป็นการกำหนดเพิ่มเติมในรายละเอียดและสอดคล้องกับที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้จะมีระยะเวลาที่ยาวนานกว่า ทั้งนี้ก็เป็นไปเพื่อคุ้มครองผู้เช่าตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งเป็นกฎหมายแม่บทที่ให้อำนาจในการออกประกาศนี้

3.3.1.7 การจัดทำและส่งมอบสัญญา

สัญญาเช่าอาคารต้องจัดทำขึ้นสองฉบับซึ่งมีข้อความตรงกัน และให้ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่ส่งมอบสัญญาเช่าอาคารหนึ่งฉบับให้แก่ผู้เช่าทันทีที่ได้ลงนามในสัญญาเช่า²⁹

การบัญญัติเช่นนี้เพื่อให้ผู้เช่าได้มีหลักฐานเกี่ยวกับการเช่า และได้ทราบถึงรายละเอียดต่างๆ ของสัญญาเช่าที่ตนได้เข้าผูกพัน อันจะทำให้ผู้เช่าทราบสิทธิหน้าที่ของตนอันเกิดจากสัญญาเช่านั้น

²⁸ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (6)

²⁹ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (7)

3.3.2 ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการห้ามใช้

สำหรับข้อสัญญาที่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 กำหนดห้ามไม่ให้ใช้ หากผู้ประกอบการใช้จะถือว่าไม่มีการใช้ข้อสัญญาดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

3.3.2.1 การยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ประกอบการ

ประกาศนี้ห้ามใช้ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบการ³⁰

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 8 วางหลักว่า หากมีข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาที่ได้ทำไว้ล่วงหน้าเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อละเมิดหรือผิดสัญญาในความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยของผู้อื่นอันเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ข้อตกลงดังกล่าวเป็นโมฆะ กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมไม่ให้นำมาอ้างเป็นข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิด อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีของการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดในกรณีอื่นนอกจากความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัย อันได้แก่ ความเสียหายต่อทรัพย์สิน ชื่อเสียง หรือสิทธิอื่นๆ นั้น ข้อตกลงนั้นไม่เป็นโมฆะ และคู่สัญญาสามารถอ้างเพื่อเป็นข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดได้ แต่ศาลก็มีอำนาจในการใช้ดุลพินิจปรับลดข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี ดังนั้น ข้อสัญญาที่ห้ามผู้ประกอบการใช้ในเรื่องนี้จึงกำหนดไว้สอดคล้องกับกฎหมายอื่นอยู่แล้ว ในที่นี้คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคเมื่อมีการทำสัญญาแล้ว แต่การนำเรื่องดังกล่าวมากำหนดไว้ในประกาศนี้อีก เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคก่อนการทำสัญญา ซึ่งเป็นการคุ้มครองต่างช่วงเวลากัน รวมถึงเพื่อเป็นการป้องกันข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอีกด้วย

3.3.2.2 การเก็บค่าเช่าล่วงหน้า

ประกาศนี้ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่าหนึ่งเดือน³¹

การแทรกแซงเสรีภาพในการทำสัญญาในเรื่องนี้ไม่มีกำหนดไว้ในกฎหมายอื่นและเป็นลักษณะเฉพาะของประกาศนี้ ทั้งนี้เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าที่มีความอ่อนแอกว่าในทางเศรษฐกิจ

ในทางปฏิบัติของธุรกิจนี้ ค่าเช่าล่วงหน้า หมายถึง ค่าเช่าที่ผู้ประกอบการเรียกเก็บจากผู้เช่าสำหรับการที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในอาคารที่เช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยมีการเรียกเก็บกันล่วงหน้า

³⁰ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (1)

³¹ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (2)

เป็นจำนวนเท่ากับอัตราค่าเช่า 1 เดือนเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน สำหรับการอยู่ในอาคารที่เช่าเป็นเวลา 1 เดือน เช่น สัญญาเช่าระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 62 ถึง 31 ธ.ค. 62 กำหนดให้มีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ดังนั้น การชำระค่าเช่าล่วงหน้าในวันที่ 1 ม.ค. 62 ทำให้ผู้เช่ามีสิทธิอยู่อาศัยในวันที่ 1 ม.ค. 62 ถึง 31 ม.ค. 62

อย่างไรก็ตาม ตามแนวทางการตีความของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องนี้ ค่าเช่าล่วงหน้า หมายถึง ค่าเช่าที่ผู้ประกอบการเรียกเก็บจากผู้เช่าสำหรับการที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในอาคารที่เช่าเพื่ออยู่อาศัย สำหรับเดือนสุดท้ายของการเช่าตามสัญญาเช่ากรณีชำระค่าเช่ากันเป็นรายเดือน โดยผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าในเดือนดังกล่าวแล้ว เนื่องจากได้ชำระไว้ล่วงหน้าไว้แล้วตั้งแต่ตอนทำสัญญา เช่น สัญญาเช่าระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 62 ถึง 31 ธ.ค. 62 กำหนดให้มีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ดังนั้น การชำระค่าเช่าล่วงหน้าในตอนที่ทำสัญญา ทำให้ผู้เช่ามีสิทธิอยู่อาศัยในวันที่ 1 ธ.ค. 62 ถึง 31 ธ.ค. 62 ขณะที่ ค่าเช่าล่วงหน้าในทางปฏิบัติของธุรกิจนี้ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เรียกว่า ค่าเช่าล่วงหน้าในเดือนปัจจุบัน ซึ่งไม่มีคำนิยามดังกล่าวบัญญัติไว้ในกฎหมายนี้

3.3.2.3 การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ประกาศนี้ห้ามมิข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ และอัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง³²

การแทรกแซงเสรีภาพในการทำสัญญาในเรื่องนี้ไม่มีกำหนดไว้ในกฎหมายอื่นและเป็นลักษณะเฉพาะของประกาศนี้ ทั้งนี้เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าที่มีความอ่อนแอกว่าในทางเศรษฐกิจ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าการกำหนดเช่นนี้เป็นไปเพื่อให้ผู้เช่าได้ทราบค่าใช้จ่ายที่แน่นอนล่วงหน้าก่อนเข้าทำสัญญา

3.3.2.4 การเรียกเก็บเงินประกัน

ประกาศนี้ห้ามมิข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน³³

เงินประกันที่ผู้ประกอบการมีสิทธิเรียกเก็บตามสัญญาเช่าต้องมีจำนวนไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน ตามแนวทางการตีความของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หากผู้ประกอบการแยกทำสัญญากับผู้เช่าในรูปแบบของสัญญาเช่าและสัญญา

³² ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (3)

³³ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (4)

ให้บริการ เช่น สัญญาให้บริการเฟอร์นิเจอร์ ผู้ประกอบธุรกิจก็สามารถเรียกเงินประกันจากผู้เช่าได้อีกทางหนึ่งจากสัญญาให้บริการด้วย ซึ่งประกาศนี้ไม่มีผลบังคับไปถึงสัญญาให้บริการดังกล่าว

3.3.2.5 การริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า

ประกาศนี้ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า³⁴

ตามแนวทางการตีความของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องเงินประกันที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บนั้น ผู้ประกอบธุรกิจสามารถนำเงินจำนวนดังกล่าวมาหักกลบลบหนี้กับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอาคารที่เช่าและทรัพย์สินต่างๆ ในอาคาร รวมถึงหักกลบลบหนี้กับค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นได้ ทั้งนี้ เมื่อระยะเวลาตามสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

3.3.2.6 สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการเข้าตรวจสอบอาคารที่เช่า

ประกาศนี้ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า³⁵

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 555 กำหนดให้ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอันสมควร การที่ประกาศนี้กำหนดห้ามมีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้าก็เป็นไปโดยสอดคล้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าได้ แต่ต้องมีการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อให้ผู้เช่ามีเวลาจัดการอาคารที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้ผู้ประกอบธุรกิจเข้าตรวจสอบ

3.3.2.7 การกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา

ประกาศนี้ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ³⁶ สาเหตุที่ต้องมีการกำหนดเช่นนี้ เนื่องจากที่ผ่านมาผู้ประกอบธุรกิจบางรายเรียกเก็บ

³⁴ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (5)

³⁵ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (6)

³⁶ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (7)

ค่ากระแสไฟฟ้าและน้ำประปาจากผู้เช่าสูงเกินจริงไปมาก ทำให้ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้บริโภคได้รับความเดือนร้อนเป็นอย่างมาก

ด้วยอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาจะเปลี่ยนแปลงไม่แน่นอนตายตัว ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับปริมาณหรือปริมาณการใช้ในแต่ละรอบเดือน ทำให้ผู้ประกอบการบางรายไม่อาจทราบได้ล่วงหน้าว่าควรจะใช้อัตราใดเพื่อเรียกเก็บจากผู้เช่าเพื่อให้สอดคล้องกับที่ประกาศฉบับนี้กำหนด หากต้องรอบใบแจ้งหนี้จากผู้ให้บริการเพื่อมาเรียกเก็บเอาจากผู้เช่าอีกทอดหนึ่งก็อาจล่าช้าเกินไปเพราะรอบใบแจ้งหนี้ที่ไม่ตรงกันระหว่างรอบใบแจ้งหนี้ของผู้ประกอบการบางรายที่เรียกเก็บเอาจากผู้เช่า และรอบใบแจ้งหนี้ของผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกที่เก็บเอาจากผู้ประกอบการ

อย่างไรก็ดี สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้แนะนำแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ห้ามใช้ในกรณีที่รอบใบแจ้งหนี้ระหว่างผู้ประกอบการและผู้ให้บริการไม่ตรงกัน โดยผู้ประกอบการสามารถคำนวณหาอัตราต่อหน่วยดังกล่าวล่วงหน้าเพื่อเรียกเก็บเอาจากผู้เช่าได้ ด้วยการพิจารณาจากสถิติข้อมูลรายจ่ายค่ากระแสไฟฟ้าและค่าน้ำประปาที่ผู้ประกอบการชำระให้แก่ผู้ให้บริการในอดีตที่ผ่านมา แล้วเลือกเอาอัตราต่อหน่วยในเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่ต่ำที่สุดมาคำนวณเพื่อหาอัตราต่อหน่วยที่ตนเองจะเรียกเก็บเอาจากผู้เช่า สาเหตุที่ต้องใช้อัตราต่อหน่วยในเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่ต่ำที่สุด เนื่องจากหากใช้อัตราต่อหน่วยในเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่สูงที่สุดมาคำนวณ อัตราที่ได้จะสูงเกินไปเมื่อนำมาปรับใช้กับเดือนที่มีผู้เช่าอาศัยอยู่น้อยกว่าเดือนที่นำมาคำนวณหาอัตราต่อหน่วย เช่น ในเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่ต่ำที่สุดเนื่องจากมีผู้เช่าน้อย อัตราต่อหน่วยที่ผู้ประกอบการคำนวณได้จากปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้า 1,000 หน่วย คือ 10 บาท ซึ่งใบแจ้งหนี้ผู้ให้บริการเรียกเก็บเอาจากผู้ประกอบการมีจำนวน 10,000 บาท ขณะที่ในเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่สูงที่สุดเนื่องจากมีผู้เช่ามาก อัตราต่อหน่วยที่ผู้ประกอบการคำนวณได้จากปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้า 1,200 หน่วย คือ 12 บาท ซึ่งใบแจ้งหนี้ผู้ให้บริการเรียกเก็บเอาจากผู้ประกอบการมีจำนวน 14,400 บาท ใช้อัตราต่อหน่วยจากเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่ต่ำที่สุดมาคำนวณเพื่อหาอัตราต่อหน่วยที่ตนเองจะเรียกเก็บเอาจากผู้เช่า ผลคือ ผู้ประกอบการไม่ได้กระทำการฝ่าฝืนประกาศนี้ แต่ผู้ประกอบการอาจได้รับผลกระทบจากการต้องปฏิบัติตามประกาศนี้ เพราะตนเองอาจต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายจากการใช้กระแสไฟฟ้าและน้ำประปาแทนผู้บริโภค เช่น หากผู้ประกอบการเรียกเก็บผู้เช่าโดยใช้ข้อมูลจากใบแจ้งหนี้ของเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่ต่ำสุด กล่าวคือ 10 บาทต่อหน่วย มาปรับใช้กับเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่สูงสุดจำนวน 1,200 หน่วย ซึ่งควรเรียกเก็บที่ 12 บาทต่อหน่วย ผลคือ ผู้ให้บริการเรียกเก็บจากผู้ประกอบการ 14,400 บาท ขณะที่ผู้ประกอบการสามารถเรียกเก็บเอาจากผู้เช่าได้เพียง 12,000 บาท ทำให้ผู้ประกอบการต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายที่ตนเองเรียกเก็บเอาจากผู้เช่าขาดไป 2,400 บาท ทั้งนี้เพื่อให้ตนเองสามารถปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อผู้ประกอบการได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้บริการ และทราบว่าอัตราต่อหน่วยที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บจริงสูงกว่าที่ตนเองได้เรียกเก็บเอาจากผู้เช่าแล้ว ผู้ประกอบการ

ก็สามารถเรียกเก็บเพิ่มในส่วนที่ยังขาดเอาจากผู้เช่าในรอบใบแจ้งหนี้ถัดไปได้ เพราะเป็นรายจ่ายใน ส่วนที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระจากการใช้กระแสไฟฟ้าและน้ำประปา จึงเป็นเพียงการเพิ่มภาระต่อ ผู้ประกอบธุรกิจเพียงชั่วคราวเท่านั้น

3.3.2.8 สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการปิดกั้นอาคารที่เช่า

ประกาศนี้ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้า ใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณี ที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร³⁷

เจตนารมณ์ของประกาศในข้อนี้เพื่อยืนยันให้ผู้ประกอบธุรกิจดำเนินการเรียกร้องตามสิทธิที่ ตนถูกกระทบตามวิธีการที่กฎหมายกำหนดผ่านการฟ้องคดีต่อศาล ไม่ใช่การตั้งตนเป็นผู้บังคับใช้ กฎหมายเสียเอง

3.3.2.9 สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการเรียกค่าต่อสัญญา

ประกาศนี้ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคาร จากผู้เช่ารายเดิม³⁸

3.3.2.10 สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าไม่ได้ทำผิดสัญญาหรือผิด เงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ

ประกาศนี้ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้ เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา หรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา³⁹

ตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 สัญญาเช่านั้นจะระงับไปเมื่อสิ้น กำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ อย่างไรก็ตาม มาตรา 386 วางหลักว่า ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิก สัญญาโดยข้อสัญญา แม้สัญญายังไม่สิ้นสุดลง การเลิกสัญญานั้นย่อมทำได้ด้วยการแสดงเจตนาแก่อีก ฝ่ายหนึ่ง อย่างไรก็ตาม การกำหนดไม่ให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้เช่า มิได้ผิดสัญญา หรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา หรือการเลิกสัญญาตาม อำนาจใจนั้น แม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้รับรองไว้ให้สามารถทำได้ด้วยการกำหนดไว้ใน สัญญา ก็เป็นไปเพื่อคุ้มครองผู้เช่า อันทำให้เกิดความแน่นอนในการมีที่อยู่อาศัย

³⁷ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (8)

³⁸ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (9)

³⁹ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (10)

นอกจากนี้ การที่มีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา หรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญาก็ถือเป็นข้อตกลงที่อาจถือได้ว่าทำให้ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จึงต้องอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคเมื่อมีการทำสัญญาแล้ว โดยมีลักษณะเป็นการคุ้มครองคู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแอกว่าในทางเศรษฐกิจให้ไม่ต้องรับผลที่ไม่เป็นธรรมอันเกิดจากสัญญา ด้วยการให้ศาลใช้ดุลพินิจปรับลดข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมได้

3.3.2.11 ความรับผิดของผู้เช่าในความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ

ประกาศนี้ห้ามมีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร ห้ามมีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ในเหตุอันมิใช่ความผิดของผู้เช่า และในเหตุสุดวิสัย และห้ามมีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ⁴⁰

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 562 วางหลักให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายหรือบุบสลายอย่างใดๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเองหรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดในความเสียหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ หมายความว่า ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องเฉพาะในกรณีที่เป็นความผิดของผู้เช่า บริวารของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงเท่านั้น ซึ่งประกาศนี้ได้กำหนดไว้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ห้ามมีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องจากการใช้งานตามปกติ หรือ การเสื่อมสภาพตามปกติ หรือ เหตุอันมิใช่ความผิดของผู้เช่า หรือ ในเหตุสุดวิสัย

⁴⁰ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (11) ข้อ 4 (12) และข้อ 4 (13)

บทที่ 4

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในต่างประเทศ

ในบทนี้จะเป็นการศึกษากฎหมายต่างประเทศเฉพาะในประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์และนำเสนอวิธีการลดผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจต่อไป โดยจะได้ทำการศึกษากฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์และกฎหมายของประเทศอังกฤษ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1 กฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์

ประเทศนิวซีแลนด์มีกฎหมายเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่พักเพื่ออยู่อาศัย คือ Residential Tenancies Act 1986 เพื่อกำหนดความสัมพันธ์ ตลอดจนสิทธิหน้าที่ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า รวมทั้งยังจัดให้มีระบบสำหรับการช่วยแก้ไขปัญหาอันเนื่องมาจากสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้เช่ามีบริวาร (Flatmate) เข้ามาอยู่อาศัยในสถานที่เช่าด้วย กฎหมายฉบับนี้ไม่ได้คุ้มครองไปถึงบริวาร เว้นแต่บริวารเหล่านั้นจะลงนามในสัญญาเช่าในฐานะผู้เช่าร่วมด้วย นอกจากนี้ กฎหมายฉบับนี้ยังไม่คุ้มครองไปถึงห้องพักสำหรับนักเรียนนักศึกษา โรงแรม โรงพยาบาล หรือ สถานที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยพักผ่อนเพียงชั่วคราว

รูปแบบการเช่าที่พักอาศัยในประเทศนิวซีแลนด์มี 3 รูปแบบ ซึ่งจะมีการบังคับใช้กฎเกณฑ์ที่แตกต่างกัน สำหรับรูปแบบที่หนึ่ง คือ การเช่าแบบไม่มีกำหนดเวลาหรือการเช่าแบบมีกำหนดเวลาที่แน่นอน (Periodic or Fixed Term Tenancy) ซึ่งการเช่าแบบไม่มีกำหนดเวลาจะไม่มีเวลาสิ้นสุด การเช่าแบบนี้จะดำเนินต่อไปเรื่อยๆ จนกว่าผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าจะมีหนังสือแจ้ง (Notice) ตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้สัญญาเช่าสิ้นสุด ขณะที่การเช่าแบบมีกำหนดเวลาที่แน่นอน ซึ่งต้องระบุระยะเวลาเช่าที่แน่นอนไว้ในสัญญา เช่น เช่าเป็นระยะเวลา 1 ปี โดยหลักแล้ว คู่สัญญาไม่สามารถมีหนังสือแจ้งเพื่อบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนถึงระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาได้ เว้นแต่จะเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อสัญญาเช่าแบบมีกำหนดเวลาที่แน่นอนสิ้นสุดลง สัญญาเช่าจะกลายเป็นการเช่าแบบไม่มีกำหนดเวลา หากผู้เช่าต้องการต่อสัญญาแบบมีกำหนดเวลาต่อไป ก็ต้องแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ให้เช่าก่อนถึงกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาล่วงหน้าอย่างน้อย 21 วัน

รูปแบบที่สอง คือ การเช่าห้องในบ้านเช่า (Boarding House) ในรูปแบบนี้ผู้เช่าจะเช่าเฉพาะห้องในบ้าน ไม่ใช่การเช่าบ้านทั้งหลัง ขณะที่เฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในบ้าน เช่น ห้องครัว ห้องน้ำ ผู้เช่าต้องใช้ร่วมกับผู้เช่าห้องอื่นในบ้านหลังเดียวกัน ซึ่งการเช่าเพื่ออยู่อาศัยในรูปแบบนี้จะมีกฎหมายควบคุมไว้เป็นการเฉพาะซึ่งแตกต่างจากสัญญาเช่ามาตรฐานโดยทั่วไปในบางเรื่อง แม้จะอยู่ภายใต้ Residential Tenancies Act 1986 เหมือนกัน ซึ่งสัญญาเช่าเพื่อพักอาศัยใน

รูปแบบนี้ กฎหมายกำหนดว่าไม่สามารถกำหนดเวลาที่แน่นอนได้ แต่ผู้เช่าต้องพักอาศัยอยู่อย่างน้อย 28 วัน หรือมากกว่า นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ายังสามารถวางกฎเกณฑ์ในบ้านสำหรับผู้เช่าได้ แต่กฎเกณฑ์ดังกล่าวต้องไม่ขัดต่อ Residential Tenancies Act 1986 และกฎหมายอื่นๆ เช่น กฎหมายว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Human Rights Act) หรือกฎหมายว่าด้วยความเป็นส่วนตัว (Privacy Act) หากผู้เช่าเห็นว่ากฎเกณฑ์ใดขัดต่อกฎหมาย ก็สามารถร้องเรียนที่หน่วยงานระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) ซึ่งจะเป็นผู้วินิจฉัยว่าควรมีกฎเกณฑ์นั้นหรือไม่

รูปแบบที่สาม คือ สัญญาเช่าเพื่อบริการ (Service Tenancy) ซึ่งเป็นกรณีที่นายจ้างจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกจ้างในระหว่างสัญญาจ้างแรงงาน สัญญาเช่าในรูปแบบนี้ต้องมีการจัดทำสัญญาแบบเป็นลายลักษณ์อักษรแม้ผู้เช่าจะไม่ต้องเสียค่าเช่าก็ตาม ในบางครั้งข้อตกลงในสัญญาเช่านี้อาจรวมอยู่ในสัญญาจ้างแรงงาน แต่การทำสัญญาแยกจากกันเป็นสองฉบับจะเป็นการดีที่สุด ซึ่งสัญญาเช่าในรูปแบบนี้ก็อยู่ภายใต้ Residential Tenancies Act 1986 เช่นเดียวกับสัญญาเช่าในรูปแบบอื่น แต่ก็มีกฎเกณฑ์ที่แตกต่างกันในบางเรื่อง เช่น นายจ้างไม่สามารถนำเงินค่าเช่าที่ค้างชำระอยู่ไปหักกลบลบหนี้กับค่าจ้างได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากลูกจ้าง หรือ ระบุเงื่อนไขเอาไว้แล้วในสัญญาจ้าง หรือ การกระทำเช่นนี้สามารถทำได้ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายแรงงาน ส่วนเรื่องการสิ้นสุดสัญญาเช่า นั้น สัญญาเช่าในรูปแบบนี้มักสิ้นสุดเมื่อสัญญาจ้างแรงงานสิ้นสุด อย่างไรก็ตาม หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าเมื่อสัญญาจ้างแรงงานสิ้นสุดลง ก็ต้องมีการส่งหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนสัญญาจ้างแรงงานสิ้นสุดลง เว้นแต่เป็นกรณีผู้ให้เช่าหรือนายจ้างมีเหตุผลที่น่าเชื่อได้ว่าผู้เช่าจะทำให้อาคารที่เช่าเสียหายหากผู้เช่ายังอยู่ในอาคารที่เช่าครบทั้ง 14 วัน หรือ กรณีที่ธุรกิจของนายจ้างหรือผู้ให้เช่าจำเป็นต้องจ้างลูกจ้างรายใหม่เข้ามาทำงานให้ก่อนที่สัญญาจ้างแรงงานระหว่างนายจ้างและลูกจ้างที่เป็นผู้เช่าเดิมสิ้นสุดลง ในระหว่างเวลา 14 วันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องแจ้งล่วงหน้า หากเกิดกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งที่กล่าวมา ผู้ให้เช่าก็สามารถแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าเพื่อบอกเลิกสัญญาเช่าล่วงหน้าน้อยกว่า 14 วัน ได้ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนสัญญาจ้างแรงงานของตนจะสิ้นสุดลงก็สามารถทำได้ โดยแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 21 วัน

สำหรับ Residential Tenancies Act 1986 ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าไว้ เช่น มีหน้าที่ต้องทำให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีเสมอ มีหน้าที่ต้องยินยอมให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าอย่างปกติสุข มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยมาตรฐานอาคาร สุขภาพ และความปลอดภัย มีหน้าที่ต้องจัดการกับสิ่งของที่ทิ้งแล้วหรือขยะอย่างถูกต้อง เป็นต้น นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดห้ามไม่ให้ผู้ให้เช่ายึดทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม หรือ ห้ามผู้ให้เช่าเข้าแทรกแซงการจ่ายบริการใดก็ตามเข้าสู่อาคารที่เช่า เช่น แก๊ส กระแสไฟฟ้า น้ำประปา เว้นแต่กระทำไปเพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นกับบุคคล หรือ เพื่อการซ่อมแซม ขณะที่รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินก็เป็นรายได้ของผู้ให้เช่า จึงถือเป็นเงินได้พึงประเมินอย่างหนึ่ง ผู้ให้เช่าจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด

ส่วนหน้าที่ของผู้เช่า เช่น มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตรงเวลา มีหน้าที่ต้องรักษาสถานที่เช่าให้เรียบร้อยและสะอาด มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบหากมีความเสียหายเกิดขึ้น มีหน้าที่ต้องชำระค่าบริการสาธารณูปโภคด้วยตนเอง เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าแก๊ส ค่าอินเทอร์เน็ต เป็นต้น นอกจากนี้กฎหมายยังห้ามมิให้ผู้เช่าปฏิเสธการชำระค่าเช่าเมื่อผู้ให้เช่าเพิกเฉยไม่ซ่อมแซมสถานที่เช่าให้แก่ผู้เช่า ห้ามผู้เช่าใช้สถานที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ห้ามผู้เช่ารบกวนเพื่อนบ้านหรือผู้เช่าคนอื่นของผู้ให้เช่า

สำหรับหน้าที่ของทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่า คือ ต้องจัดทำสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ต้องไม่เปลี่ยนกฎโดยไม่ได้ความยินยอมจากคู่สัญญาอีกฝ่าย นอกจากนี้ หากเป็นการเช่าในรูปแบบของห้องชุดในอาคารชุดที่อยู่ภายใต้กฎหมาย Unit Titles Act 2010 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าก็มีสิทธิและหน้าที่เพิ่มเติมตามข้อบังคับของอาคารชุด (Body Corporate Rule) อีกด้วย¹

4.1.1 ค่าเช่า

กรณีของค่าเช่าล่วงหน้าที่ผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บจากผู้เช่าได้ กฎหมายกำหนดให้ผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้า (Rent in Advance) ได้ 1 หรือ 2 สัปดาห์ ขึ้นกับการชำระค่าเช่า หากมีการชำระกันเป็นรายสัปดาห์ ผู้ให้เช่าก็สามารถเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าได้เท่ากับจำนวนค่าเช่า 1 สัปดาห์ แต่หากมีการชำระกันเป็นรายปักษ์ ผู้ให้เช่าก็สามารถเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าได้เท่ากับจำนวนค่าเช่า 2 สัปดาห์ ดังนั้น ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่า 2 สัปดาห์ได้ตามที่กฎหมายบัญญัติห้ามเอาไว้ หากฝ่าฝืนจะมีผลทำให้เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าได้เพิ่มเติมจนกว่าผู้เช่าจะได้อยู่อาศัยตามจำนวนค่าเช่าที่ได้ชำระล่วงหน้าไปแล้ว เช่น สัญญาเช่าเริ่มต้นในวันที่ 1 ก.พ. ผู้เช่าชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่า 2 สัปดาห์ ค่าเช่าที่ชำระดังกล่าวทำให้ผู้เช่ามีสิทธิอยู่อาศัยในอาคารที่เช่าตั้งแต่วันที่ 1 - 14 ก.พ. โดยที่ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ชำระค่าเช่าอีกจนวันที่ 15 ก.พ. ซึ่งในวันนั้นผู้เช่าก็มีหน้าที่ชำระค่าเช่าล่วงหน้าอีกครั้งในจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่า 2 สัปดาห์สำหรับสิทธิอยู่อาศัยในวันที่ 15 - 28 ก.พ.

ตามกฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์ ผู้ให้เช่าสามารถขึ้นค่าเช่าได้ไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าแบบมีกำหนดระยะเวลาหรือสัญญาเช่าแบบไม่มีกำหนดระยะเวลา หากมีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิกระทำเช่นนั้นได้อยู่ในสัญญา ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ ผู้ให้เช่ามีสิทธิขึ้นค่าเช่าในครั้งแรกได้ เมื่อพ้นระยะเวลา 180 วันนับแต่ได้มีการทำสัญญาเช่า สำหรับการขึ้นค่าเช่าในครั้งต่อไปต้องพ้นระยะเวลา 180 วันหลังการขึ้นค่าเช่าครั้งก่อนหน้า โดยที่ผู้ให้เช่าต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าทราบว่าจะมีการขึ้นค่าเช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 28 วันสำหรับรูปแบบการเช่าห้องในบ้านเช่า (Boarding House) หรือ ล่วงหน้า 60 วัน สำหรับการเช่าในรูปแบบอื่น ทั้งนี้ ในหนังสือต้องระบุ

¹ Tenancy Service, Ministry of Business, Information, and Employment (MBIE). "Information on tenancy and unit title matters." [Online]. Available from: <https://www.tenancy.govt.nz> [17 March 2019]

จำนวนค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นและกำหนดเวลาที่จะทำการปรับใช้ค่าเช่าใหม่ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งกฎหมายไม่มีข้อจำกัดในจำนวนค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะเรียกเก็บเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่เห็นด้วยหรือไม่ยินยอมให้มีการปรับขึ้นค่าเช่า ผู้ให้เช่าสามารถยื่นคำร้องไปที่หน่วยงานระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) เพื่อขอขึ้นค่าเช่า โดยผู้ให้เช่าต้องพิสูจน์ให้เห็นว่าตนเองได้ทำการปรับปรุงอาคารที่เช่าซึ่งไม่ใช่การซ่อมแซมตามปกติหรือการซ่อมแซมตามความจำเป็น หรือ พิสูจน์ว่าตนเองมีค่าใช้จ่ายที่มองไม่เห็นเกิดขึ้นภายหลังการขึ้นค่าเช่าในครั้งก่อนหน้า

หากผู้เช่าเห็นว่าค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บสูงเกินไปเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารที่เช่าในบริเวณใกล้เคียง ผู้เช่าก็สามารถยื่นคำร้องไปที่หน่วยงานระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) ซึ่งหน่วยงานนี้มีอำนาจปรับลดค่าเช่าลงได้ หากผู้เช่ามีหลักฐานที่พิสูจน์ได้ว่าค่าเช่าที่ตนเองมีหน้าที่ต้องชำระมีจำนวนสูงกว่าค่าเช่าที่เรียกเก็บโดยอาคารที่ให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง กรณีที่เป็นสัญญาเช่าแบบมีกำหนดระยะเวลา ผู้เช่าต้องยื่นคำร้องเพื่อให้หน่วยงานทำการทบทวนค่าเช่าในตลาดภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ หรือ 3 เดือนนับแต่วันที่ขึ้นค่าเช่า²

4.1.2 เงินประกัน

กรณีของเงินประกัน กฎหมายกำหนดให้ผู้ให้เช่าเรียกเก็บเงินประกันมีจำนวนเท่ากับอัตราค่าเช่า 4 สัปดาห์เมื่อคำนวณเป็นรายสัปดาห์ ในรูปแบบของพันธบัตร (Bond) เท่านั้น โดยที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเงินประกันในรูปแบบของหลักทรัพย์ประเภทอื่นได้ เมื่อผู้ให้เช่าได้รับพันธบัตร ผู้ให้เช่ามีหน้าที่นำไปฝากไว้ที่ ศูนย์บริการเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Service) ภายใน 23 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับ โดยในแบบพิมพ์สำหรับการฝากต้องมีลายมือชื่อของผู้ให้เช่าและผู้เช่าทุกราย ซึ่งลายมือชื่อในแบบพิมพ์นี้มีความสำคัญในกรณีที่ต้องมีการเรียกเก็บเงินประกันเพิ่มหรือลดเงินประกันหรือกรณีขอคืนเงินประกัน โดยที่ลายมือชื่อสำหรับการทำธุรกรรมดังกล่าวต้องตรงกับลายมือชื่อในแบบพิมพ์ตอนนำฝากในครั้งแรก นอกจากนี้ผู้ให้เช่ายังมีหน้าที่ต้องออกหลักฐานการรับเงินประกันให้แก่ผู้เช่าด้วย

หากมีกรณีของการปรับขึ้นค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าเพิ่มจำนวนเงินประกันได้ตามสัดส่วนค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น เช่น ผู้ให้เช่าเรียกเงินประกันจำนวนเท่ากับอัตราค่าเช่า 3 สัปดาห์ หากต่อมามีการขึ้นค่าเช่าสัปดาห์ละ 20\$ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกเงินประกันเพิ่มจากผู้เช่าได้จำนวน 60\$ ซึ่งเมื่อได้รับผู้ให้เช่าก็มีหน้าที่ต้องนำฝากเงินประกันในรูปแบบของพันธบัตรต่อศูนย์บริการเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Service) เช่นเดิม ในทางกลับกัน หากมีการปรับลดค่าเช่า ผู้เช่าสามารถยื่นคำร้องขอรับคืนเงินประกันในส่วนที่เกินได้

เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต้องตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกัน ถ้าไม่มีความเสียหาย ก็ยื่นคำร้องขอคืนเงินประกันจากศูนย์บริการเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Service) ได้ ซึ่ง

² Ibid.

ทางศูนย์จะทำการคืนเงินประกันไปที่บัญชีธนาคารในประเทศนิวซีแลนด์ตามที่ระบุไว้ในแบบพิมพ์ขอคืนเงินประกัน หรือ อาจโอนพันธบัตรไปผูกไว้กับสัญญาเช่าฉบับใหม่ในกรณีที่มีการต่อสัญญากัน อย่างไรก็ตาม หากมีค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นที่ค้างชำระหรือค่าเสียหาย โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันได้ ก็อาจต้องทำการยื่นคำร้องขอคืนด้วยการแยกพันธบัตร ส่วนหนึ่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระหรือค่าเสียหาย ขณะที่ส่วนที่เหลือคืนแก่ผู้เช่า หากผู้ให้เช่าและผู้เช่าไม่สามารถตกลงกันได้ ก็ต้องยื่นข้อพิพาทให้หน่วยงานระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) ทำการตัดสิน

ในกฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์ไม่มีการกำหนดระยะเวลายื่นคำร้องขอคืนเงินประกันที่ผูกไว้กับศูนย์บริการเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Service) มีเพียงแต่การกำหนดไว้ว่าหากผู้ให้เช่าและผู้เช่า ไม่มายื่นคำร้องขอคืนเงินประกันภายใน 6 ปี ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ให้เงินจำนวนดังกล่าวตกเป็นของแผ่นดิน³

4.1.3 การเข้าไปในสถานที่เช่า

กรณีการเข้าไปในสถานที่เช่า แม้ผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสถานที่เช่า แต่ผู้เช่าก็ได้ทำการเช่าแล้ว สถานที่เช่าดังกล่าวก็เปรียบเสมือนเป็นบ้านของผู้เช่าเช่นกัน ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงต้องเคารพในความสงบและความเป็นส่วนตัวของผู้เช่า (Quiet Enjoyment)

หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะเข้าไปภายในสถานที่เช่า โดยมีวัตถุประสงค์บางประการ เช่น เพื่อตรวจสอบสถานที่เช่า หรือ เพื่อซ่อมแซมบางอย่าง ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งไปยังผู้เช่าล่วงหน้า หรือ ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า

สำหรับกรณีการเข้าไปเพื่อตรวจสอบ ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้ให้เช่าควรทำอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากการตรวจสอบช่วยให้ผู้ให้เช่ามั่นใจได้ว่าทุกอย่างเป็นไปด้วยดี ไม่มีอะไรเสียหาย และสถานที่เช่าอยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อย ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้เช่าเพื่อขอเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 48 ชั่วโมงก่อนการเข้าตรวจสอบ แต่ไม่ต้องแจ้งล่วงหน้าเกินกว่า 14 วัน โดยสามารถเข้าตรวจสอบได้ในเวลา 08.00 – 19.00 น. เท่านั้น และสามารถเข้าตรวจสอบได้เพียง 1 ครั้งในทุกๆ 4 สัปดาห์ เว้นแต่เป็นกรณีที่ต้องมีการซ่อมแซมหรือทำความสะอาดบางสิ่งซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจสอบซ้ำได้เพื่อความมั่นใจว่าผู้เช่าได้ทำการซ่อมแซมหรือทำความสะอาดเรียบร้อยแล้วตามวันที่ได้ตกลงกันไว้ โดยแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 48 ชั่วโมงก่อนวันเข้าตรวจสอบซ้ำ

สำหรับกรณีการเข้าไปเพื่อซ่อมแซม ผู้ให้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบอย่างน้อย 24 ชั่วโมงก่อนเข้าไปทำการซ่อมแซม โดยสามารถเข้าซ่อมแซมได้ในเวลา 08.00 – 19.00 น. เท่านั้น

³ Ibid.

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในสถานที่เช่าโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า หากได้รับอนุญาตจากหน่วยงานระดับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) หรือ เป็นกรณีฉุกเฉิน เช่น ไฟไหม้ น้ำท่วม เป็นต้น⁴

4.1.4 ผู้เช่าละทิ้งสถานที่เช่าและทรัพย์สิน

กรณีมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าผู้เช่าละทิ้งสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่สามารถเข้าไปในสถานที่เช่าได้ทันที แต่มีหน้าที่ต้องทำตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดก่อนการเข้าไป มิเช่นนั้นผู้ให้เช่าอาจมีความผิดฐานบุกรุกหรือฐานรบกวนความสงบและความเป็นส่วนตัวของผู้เช่า (Quiet Enjoyment) ซึ่งมีโทษปรับ สำหรับขั้นตอนของกฎหมาย ผู้ให้เช่าต้องพยายามติดต่อผู้เช่า หากไม่สามารถติดต่อได้และปรากฏข้อเท็จจริงว่า ค่าเช่าถึงกำหนดชำระแล้วแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระ และมีเหตุผลอันควรเชื่อได้ว่าผู้เช่าละทิ้งสถานที่เช่าแล้ว ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 24 ชั่วโมงก่อนการเข้าไปในสถานที่เช่า ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า ผู้ให้เช่าต้องทราบสาเหตุที่เชื่อได้ว่าผู้เช่าได้ละทิ้งสถานที่เช่าแล้ว และผู้เช่าได้ค้างชำระค่าเช่าเป็นเวลาตั้งแต่ 14 วันขึ้นไป หากไม่ครบเงื่อนไขทั้งสองประการดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 48 ชั่วโมงก่อนการเข้าไปในสถานที่เช่า หากครบเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในสถานที่เช่าเพื่อตรวจสอบและปิดกั้นเพื่อความปลอดภัยได้ ในขณะเดียวกันผู้ให้เช่าก็มีหน้าที่ต้องยื่นคำร้องขอคืนการครอบครองไปยังหน่วยงานระดับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) ซึ่งจะดำเนินการคืนการครอบครองสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 10 วันทำการหากยื่นคำร้องแบบเร่งด่วน (Expedited Abandonment Application) อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าประสงค์จะยื่นคำร้องเพื่อเรียกคืน ค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าเสียหาย หรือเงินประกันจากผู้เช่า นอกเหนือไปจากการยื่นคำร้องขอเข้าครอบครองสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องยื่นคำร้องอีกฉบับ คือ แบบพิมพ์คำร้องทั่วไป (Standard Tenancy Tribunal Application) เมื่อได้รับคำร้องขอคืนการครอบครองแล้ว หน่วยงานระดับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) จะพยายามติดต่อผู้เช่าเพื่อให้มาโต้แย้งคัดค้านภายใน 1 วันทำการ หากผู้เช่าเพิกเฉย หน่วยงานระดับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) จะมีคำสั่งให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองสถานที่เช่าทันที นอกจากนี้ ผู้เช่าที่ละทิ้งสถานที่เช่าโดยมีเหตุอันควรจะมีความผิดตามกฎหมายและมีหน้าที่ต้องชำระค่าเสียหายและค่าชดเชยให้แก่ผู้ให้เช่าอีกด้วย

กรณีทรัพย์สินของผู้เช่าที่ถูกทิ้งไว้ในสถานที่เช่าหลังผู้เช่าย้ายออกไปแล้ว ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องปฏิบัติต่อทรัพย์สินเหล่านั้นตามที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากผู้ให้เช่าไม่อาจทราบได้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นขยะหรือสิ่งของมีค่า ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันตัวผู้ให้เช่าและคุ้มครองผู้เช่า ผู้ให้เช่าจึง

⁴ Ibid.

จำเป็นต้องปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ หากเป็นขยะหรือสิ่งที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ ผู้ให้เช่าสามารถทิ้งได้ในทันที หากไม่ใช่ ผู้ให้เช่าต้องพยายามติดต่อผู้เช่าให้มารับทรัพย์สินดังกล่าวคืน

หากไม่สามารถติดต่อผู้เช่าได้หรือผู้เช่าไม่มารับทรัพย์สินคืนตามที่ได้แจ้งไป ผู้ให้เช่ามีทางเลือกสองประการ กล่าวคือ ทางเลือกแรก ผู้ให้เช่ายื่นคำร้องไปที่หน่วยงานระดับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) เพื่อให้มีคำสั่งจัดการกับทรัพย์สินที่ถูกทิ้งไว้ ซึ่งอาจมีคำสั่งให้ทิ้ง หรือ ส่งคืนผู้เช่า หรือ ขายโดยผู้ให้เช่า ทางเลือกที่สอง หากทรัพย์สินที่ทิ้งไว้เป็นเอกสารส่วนบุคคล ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องเก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัย หากผู้เช่าไม่มาขอคืนภายใน 35 วัน ผู้ให้เช่าต้องนำเอกสารดังกล่าวส่งเจ้าหน้าที่ตำรวจ หากเป็นทรัพย์สินอื่น ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้ดุลพินิจประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนั้น หากมีค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษา การขนย้าย หรือการขาย ผู้ให้เช่าสามารถทิ้งได้ในทันที หากประเมินดูแล้ว ทรัพย์สินนั้นมีค่าใช้จ่ายมากกว่าค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษา การส่งคืนผู้เช่า หรือการขาย ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องเก็บรักษาทรัพย์สินนั้นไว้ในที่ปลอดภัยอย่างน้อย 35 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินนั้น ทั้งนี้ เมื่อครบระยะเวลา 35 วันแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะเก็บรักษาไว้ต่อไปจนกว่าผู้เช่าจะมาขอคืน หรือ ขายในราคาตลาดที่เหมาะสม เมื่อขายได้แล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธินำเงินที่ได้รับมาหักออกจากค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษาและค่าใช้จ่ายในการขายที่ตนเองต้องเสียไป ส่วนที่เหลือผู้ให้เช่าต้องนำส่งศูนย์บริการเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Service) นอกจากนี้ หากผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของผู้เช่าอยู่ในมูลหนี้ค่าเช่า ค่าซ่อมแซมความเสียหาย หรือ ค่าทำความสะอาด ผู้ให้เช่าสามารถยื่นคำร้องต่อหน่วยงานระดับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) เพื่อเรียกร้องสิทธิดังกล่าวจากเงินที่ได้รับจากการขายได้ หากเป็นกรณีที่ดินที่ได้รับจากการขายไม่เพียงพอชำระค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษา ค่าใช้จ่ายในการขนย้าย และค่าใช้จ่ายในการขาย ผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องในส่วนที่ยังขาดออกจากเงินประกัน หากยังไม่เพียงพออีก ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องเรียกคืนส่วนที่ยังขาดจากผู้เช่าเอง⁵

4.1.5 การปิดกั้นสถานที่เช่า

กรณีของแม่กุญแจในอาคารที่เช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องจัดหาและดูแลรักษาแม่กุญแจเพื่อให้สถานที่เช่ามีความปลอดภัยอยู่เสมอ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าไม่สามารถเคลื่อนย้าย เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลง แม่กุญแจใดๆ ในสถานที่เช่าโดยปราศจากความยินยอมของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะมีเหตุผลจำเป็นบางอย่าง หากฝ่าฝืนจะเป็นความผิดตามกฎหมายและมีโทษปรับ⁶

4.1.6 ค่าสาธารณูปโภค

กรณีของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภคในสถานที่เช่า เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าแก๊ส กฎหมายไม่ได้มีการกำหนดอัตราไว้ เนื่องจากเป็นการเรียกเก็บจากผู้ให้บริการโดยตรง แต่มี

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

การกำหนดหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายไว้ เช่น กรณีที่มีค่าใช้จ่ายที่ถูกเรียกเก็บจากผู้ให้บริการแม้ไม่มีใครอยู่ในอาคารที่เช่า หน้าที่ในการชำระตกเป็นของผู้ให้เช่า หากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการอยู่อาศัยในสถานที่เช่า หน้าที่ในการชำระตกเป็นของผู้เช่า หากมีการใช้สาธารณูปโภคส่วนกลางโดยผู้เช่าหลายราย กฎหมายกำหนดให้หน้าที่ในการชำระตกเป็นของผู้ให้เช่า เว้นแต่จะมีมาตรวัดปริมาณหรือปริมาณการใช้สาธารณูปโภคของผู้เช่าแต่ละรายแยกต่างหาก

หน้าที่ประการหนึ่งของผู้ให้เช่า คือ ต้องทำให้แน่ใจว่าในสถานที่เช่ามีสาธารณูปโภคเพียงพอสำหรับผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัยได้

กรณีของน้ำประปา หากมีมาตรวัดน้ำแยกไว้โดยผู้ให้บริการ หน้าที่ในการชำระค่าน้ำประปาตกเป็นของผู้เช่า โดยชำระตามจำนวนที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บ อย่างไรก็ตาม หากสถานที่เช่าไม่มีมาตรวัดน้ำแยกต่างหาก หน้าที่ในการชำระค่าน้ำประปาแก่ผู้ให้บริการตกเป็นของผู้ให้เช่า หากเป็นกรณีของน้ำเสียที่ถูกปล่อยออกจากสถานที่เช่า โดยปกติหน้าที่ในการชำระค่าบริการดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่า หากมีการเรียกเก็บค่าบริการโดยไม่คำนึงถึงปริมาณน้ำประปาที่ใช้ อย่างไรก็ตาม หน้าที่ในการชำระค่าบริการดังกล่าวตกเป็นของผู้เช่า หากมีการเรียกเก็บค่าบริการจากปริมาณน้ำที่ใช้ ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าบริการในการปล่อยน้ำเสียตามจำนวนน้ำประปาที่ตนใช้ ในการชำระค่าบริการแก่ผู้ให้บริการ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ชำระไปก่อน แล้วไปเรียกเก็บเอาจากผู้เช่าอีกทอดหนึ่ง เนื่องจากชื่อเจ้าของบัญชีที่เปิดกับผู้ให้บริการ คือ ชื่อของผู้ให้เช่า⁷

4.1.7 การบอกเลิกสัญญาเช่า

กรณีการบอกเลิกสัญญาเช่าแบบไม่มีกำหนดระยะเวลา โดยต้องทำเป็นหนังสือ ระบุสถานที่เช่า วันที่ประสงค์ให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และลงลายมือชื่อของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องการบอกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งคู่สัญญาสามารถแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรในวันหนึ่งวันใดของสัปดาห์ เพื่อให้มีผลเป็นการบอกเลิกสัญญาในวันหนึ่งวันใดของสัปดาห์ก็ได้ เพียงแต่ต้องทำตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

หากผู้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 21 วันก่อนวันสิ้นสุดสัญญาเช่า เว้นแต่จะตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น โดยในกรณีของผู้เช่าหลายราย ผู้เช่ารายใดรายหนึ่งแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่า มีผลทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงสำหรับผู้เช่ารายที่เหลือด้วย

หากผู้ให้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 90 วันก่อนวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือล่วงหน้าอย่างน้อย 42 วันในบางกรณี เช่น สถานที่เช่าได้มีการขายและผู้ซื้อไม่ต้องการปล่อยเช่า ผู้ให้เช่าหรือสมาชิกในครอบครัวของผู้ให้เช่าประสงค์จะอยู่อาศัยในสถานที่เช่า หรือสถานที่เช่าโดยปกติเคยใช้เป็นที่อยู่อาศัยของลูกจ้างอยู่แล้ว และผู้ให้เช่าประสงค์จะใช้เพื่อการนั้นอีก อย่างไรก็ตาม เมื่อผู้เช่าได้รับหนังสือและประสงค์จะย้ายออก

⁷ Ibid.

ก่อนเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ผู้เช่าก็มีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 21 วันก่อนวันสิ้นสุดสัญญาเช่าดังเช่นกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตาม เมื่อได้มีการบอกเลิกสัญญาแล้ว และผู้เช่ายังคงอยู่ในสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าควรพยายามติดต่อผู้เช่าเพื่อหาสาเหตุที่ผู้เช่าไม่ยอมย้ายออก หากเป็นกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถย้ายออกตามเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือบอกเลิกสัญญาได้ ผู้ให้เช่าอาจตกลงยินยอมให้มีการขยายเวลาสิ้นสุดของสัญญาได้ แต่หากผู้ให้เช่าไม่ได้ตกลงยินยอมดังกล่าว การที่ผู้เช่ายังคงอยู่ในสถานที่เช่าภายหลังสัญญาสิ้นสุดลงแล้ว จึงเป็นกรณีที่ผู้เช่ากระทำผิดกฎหมาย ผู้ให้เช่าสามารถร้องขอความช่วยเหลือไปยังหน่วยงานระดับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) เพื่อให้มีคำสั่งให้ผู้เช่าส่งมอบคืนการครอบครองและจ่ายค่าชดเชยแก่ผู้ให้เช่าได้ แต่หากผู้เช่ายังคงอยู่อาศัยในสถานที่เช่าเป็นเวลามากกว่า 90 วันภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วโดยที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการใด ถือได้ว่าผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่าแบบไม่มีกำหนดระยะเวลากับผู้เช่าอีกครั้ง หากต้องการบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดอีกครั้ง กล่าวคือ การแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไปยังผู้เช่าเพื่อบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกฎหมาย

กรณีการบอกเลิกสัญญาเช่าแบบมีกำหนดระยะเวลา กฎหมายไม่อนุญาตให้คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อระยะเวลาตามสัญญาสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าสามารถตกลงกันให้สัญญาเดิมมีผลอีกครั้งหรือมีการขยายระยะเวลาได้ หากไม่ได้มีการตกลงกันให้สัญญาเดิมมีผลอีกครั้งหรือมีการขยายเวลา สัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 90 วัน จะเปลี่ยนเป็นสัญญาเช่าแบบไม่มีกำหนดระยะเวลาทันทีที่สัญญาเดิมสิ้นสุดลง เว้นแต่คู่สัญญาจะได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ล่วงหน้าไปยังอีกฝ่ายก่อนวันสิ้นสุดสัญญาเช่าอย่างน้อย 90 วันกรณีผู้ให้เช่าเป็นผู้แจ้ง หรือ 21 วันกรณีผู้เช่าเป็นผู้แจ้ง หากคู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงด้วย ผลคือสัญญาเช่าเดิมกลายเป็นสัญญาเช่าใหม่โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่ากับสัญญาเช่าเดิม อย่างไรก็ตาม กรณีสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาน้อยกว่า 90 วัน เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีหนังสือแจ้งความประสงค์ของคู่สัญญาเพื่อให้สัญญาเดิมมีผลอีกครั้งหรือมีการขยายเวลา สัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลงและไม่เปลี่ยนเป็นสัญญาเช่าแบบไม่มีกำหนดระยะเวลาทันทีที่สัญญาเดิมสิ้นสุดลงดังเช่นกรณีของสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 90 วัน ผู้เช่าต้องย้ายออกจากสถานที่เช่า เว้นแต่จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น หากผู้เช่ายังคงอยู่ในสถานที่เช่าเกินกว่า 90 วันหลังวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วงหรือดำเนินการใด ถือว่าคู่สัญญาได้มีการทำสัญญาเช่าแบบไม่มีกำหนดระยะเวลาขึ้น

โดยหลัก แม้กฎหมายไม่อนุญาตให้คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาได้ในกรณีของสัญญาเช่าแบบมีกำหนดระยะเวลา แต่ก็มีข้อยกเว้นให้ทำได้หากเป็นความประสงค์ของคู่สัญญา อย่างไรก็ตาม การกระทำเช่นนี้โดยความประสงค์ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงยินยอมมีผลทำให้ผู้ให้เช่าเกิดสิทธิในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการเลิกสัญญาก่อนกำหนด⁸

⁸ Ibid.

4.2 กฎหมายของประเทศอังกฤษ

ประเทศอังกฤษเป็นประเทศที่มีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าซึ่งกำหนดสิทธิและหน้าที่ของทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าไว้เป็นการเฉพาะ

กฎหมายลายลักษณ์อักษรอันเกี่ยวกับสัญญาเช่าของประเทศอังกฤษที่อยู่เหนือหลักการของกฎหมายทั่วไป (Common Law) ซึ่งใช้จัดการความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่า (Landlord) และผู้เช่า (Tenant) มีอยู่ด้วยกันหลายฉบับ การจะเลือกเอาฉบับไหนมาพิจารณาขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น จุดประสงค์ของการเช่า (เพื่อประกอบธุรกิจ เพื่อการเกษตรกรรม หรือ เพื่อการอยู่อาศัย) ระยะเวลาการเช่า (การเช่าระยะเวลานานในอัตราค่าเช่าที่ต่ำ หรือ การเช่าโดยมีกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนในช่วงเวลาไม่นาน หรือ การเช่าแบบไม่มีกำหนดระยะเวลา) ผู้ให้เช่าเป็นหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน หรือ ช่วงเวลาในการทำสัญญาเช่า

หากเป็นกรณีของการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ Agricultural Tenancies Act 1995 แต่หากเป็นกรณีของการเช่าระยะเวลานานในอัตราค่าเช่าที่ต่ำ จะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพิ่มมาอีกหนึ่งฉบับ คือ Housing Act 1989

หากผู้ให้เช่าเป็นหน่วยงานส่วนท้องถิ่น กฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ Housing Act 1985 แต่หากผู้ให้เช่าเป็นหน่วยงานอื่นของรัฐ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ Housing Act 1985 และ Housing Act 1988

อย่างไรก็ตาม หากไม่ใช่กรณีของการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจหรือการเช่าระยะเวลานานในอัตราค่าเช่าที่ต่ำ และผู้ให้เช่าไม่ใช่หน่วยงานของรัฐ แต่ได้มีการทำสัญญาเช่าก่อนวันที่ 15 กุมภาพันธ์ ค.ศ. 1989 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ Renting Act 1977 หากได้มีการทำสัญญาเช่าหลังวันที่ 15 กุมภาพันธ์ ค.ศ. 1989 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ Housing Act 1988⁹ นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังมีกฎหมายลายลักษณ์อักษรที่เกี่ยวข้องกับการเช่า คือ Housing Act 1996 และ Housing Act 2004¹⁰

รูปแบบของสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยในประเทศอังกฤษมีหลายรูปแบบ โดยหลักมักขึ้นอยู่กับช่วงเวลาที่ทำสัญญาเช่า สำหรับรูปแบบที่มีการใช้กันทั่วไปและสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นใหม่ก็มักใช้รูปแบบนี้ คือ Assured Shorthold Tenancies (ASTs) ซึ่งจะเป็นสัญญารูปแบบนี้ได้ต้องเป็นการเช่าโดยเอกชน สัญญาเช่าที่เริ่มทำตั้งแต่ 15 มกราคม ค.ศ. 1989 เป็นต้นไป ผู้เช่าอยู่อาศัยในสถานที่เช่านี้เป็นหลัก และผู้ให้เช่าไม่ได้อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าในสถานที่เช่า

⁹ Simon Garner and Alexandra Frith, *A practical approach to landlord and tenant*, Third Edition (Oxford University Press, 2002), pp. 189-193.

¹⁰ The National Archives, "UK legislation." [Online]. Available from: <http://www.legislation.gov.uk> [19 March 2019]

สำหรับรูปแบบที่สอง คือ Excluded Tenancies หรือ Licences เป็นรูปแบบที่ผู้เช่าผู้อาศัย ร่วมกันกับผู้ให้เช่าในสถานที่เช่า โดยมีการแบ่งปันกันใช้ห้องน้ำ หรือ ห้องครัว เป็นต้น ผู้เช่าในสัญญา เช่ารูปแบบนี้จะได้รับความคุ้มครองจากการขับไล่ น้อยกว่ารูปแบบอื่น

รูปแบบที่สาม คือ Assured Tenancies ซึ่งเป็นสัญญาเช่าสำหรับอยู่อาศัยโดยผู้ให้เช่าเป็น เอกชนที่จัดทำขึ้นระหว่างวันที่ 15 มกราคม ค.ศ. 1989 ถึง 27 กุมภาพันธ์ ค.ศ. 1997 และผู้ให้เช่า ไม่ได้อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าในสถานที่เช่า ซึ่งจะได้รับคุ้มครองจากการขับไล่มากกว่ารูปแบบที่สอง

รูปแบบสุดท้าย คือ Regulated Tenancies ซึ่งเป็นสัญญาเช่าสำหรับอยู่อาศัยระยะยาวโดย ผู้ให้เช่าเป็นเอกชนที่จัดทำขึ้นก่อนวันที่ 15 มกราคม ค.ศ. 1989 ซึ่งจะได้รับคุ้มครองจากการขับ ไล่เพิ่มขึ้นกว่ารูปแบบที่สอง และยังได้รับความคุ้มครองในเรื่องค่าเช่าที่เป็นธรรมด้วย

กฎหมายได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าไว้หลายประการ เช่น ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องรักษาสถานที่ เช่าให้มีความปลอดภัยและปราศจากอันตรายต่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเรื่องความปลอดภัย จากการใช้แก๊สหรืออุปกรณ์ไฟฟ้า หน้าที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้เช่าก่อนการเข้าตรวจสอบสถานที่ เช่า หน้าที่คุ้มครองเงินประกันของผู้เช่ากับหน่วยงานของรัฐ หน้าที่ตรวจสอบว่าผู้เช่ามีสิทธิในการเช่า โดยชอบด้วยกฎหมายในประเทศอังกฤษหรือไม่ หน้าที่ต้องซ่อมแซม เป็นต้น ขณะที่ผู้เช่ามีสิทธิอยู่ใน สถานที่เช่าด้วยความปลอดภัยและได้รับการซ่อมแซมโดยปราศจากการรบกวน มีสิทธิได้รับเงิน ประกันคืนเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง มีสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองจากการขับไล่โดยไม่เป็นธรรมหรือ ค่าเช่าที่ไม่เป็นธรรม เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เมื่อมีสิทธิ ผู้เช่าก็มีหน้าที่ตามมา กล่าวคือ ผู้เช่ามีหน้าที่ ต้องดูแลสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี หน้าที่ชำระค่าเช่าแม้จะอยู่ในช่วงที่มีข้อพิพาทกับผู้ให้เช่า หน้าที่ต้องไม่ให้เช่าช่วงเว้นแต่มีข้อสัญญาที่ให้ทำได้ หน้าที่ชำระค่าเช่าตรงเวลา เป็นต้น

4.2.1 ค่าเช่า

ค่าเช่าล่วงหน้าไม่ได้มีกำหนดไว้เป็นการเฉพาะในกฎหมายอังกฤษ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บ ได้ด้วยการกำหนดไว้ในสัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษร หากไม่ระบุไว้ ผู้เช่ามีสิทธิชำระภายหลังการ เข้าอยู่อาศัยได้ นอกจากนี้ตามกฎหมายหมายอังกฤษ หากผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับช่วง ระยะเวลาการอยู่อาศัยช่วงหนึ่งก่อนสัญญาสิ้นสุด เช่น สัญญาเช่าแบบมีกำหนด 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. ถึง 31 ธ.ค. โดยชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน และผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่า 2 เดือนล่วงหน้าตั้งแต่ ตอนทำสัญญาสำหรับเป็นค่าเช่าในเดือน พ.ย. และ ธ.ค. ศาลชั้นต้นของอังกฤษเคยตัดสินในคดี Piggot v Slaven ว่าเงินจำนวนดังกล่าวไม่ใช่ค่าเช่าล่วงหน้า แต่เป็นเงินประกัน¹¹ โดยปกติผู้ให้เช่ามัก

¹¹ Landlord ZONE Rental Property Knowledge. "Is rent in advance a deposit?" [Online]. Available from: <https://www.landlordzone.co.uk> [19 March 2019]

เรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนเท่ากับอัตราค่าเช่า 1 เดือน¹² เช่น ชำระค่าเช่ารายเดือนในวันที่ 1 ม.ค. สำหรับอยู่อาศัยในระหว่างวันที่ 1 ม.ค. ถึง 31 ม.ค. ปีเดียวกัน

กรณีสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา ผู้ให้เช่าไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้มากกว่า 1 ครั้ง ต่อปีโดยที่ผู้เช่าไม่ยินยอม หากเป็นกรณีสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้ให้เช่าจะสามารถปรับขึ้นค่าเช่าระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่าได้ ก็ต่อเมื่อผู้เช่าตกลงยินยอมด้วยเท่านั้น ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอม ผู้ให้เช่าก็ไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้และจำเป็นต้องรอให้ระยะเวลาตามสัญญาสิ้นสุดลงก่อน โดยค่าเช่าที่ปรับขึ้นนั้นต้องเป็นธรรมและอยู่ในระดับใกล้เคียงกับค่าเช่าโดยเฉลี่ยในพื้นที่เดียวกัน ในอังกฤษมีหน่วยงานเฉพาะที่กำหนดเพดานสูงสุดตามกฎหมายสำหรับค่าเช่าที่เป็นธรรม ซึ่งผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บได้ คือ หน่วยงานประเมิน (Valuation Office Agency)

ในการปรับขึ้นค่าเช่านั้น ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน กรณีค่าเช่าชำระกันเป็นรายสัปดาห์หรือรายเดือน หรือ แจ้งล่วงหน้า 6 เดือน กรณีชำระค่าเช่าเป็นรายปี

หากผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าสามารถใช้เป็นเหตุบอกเลิกสัญญาและขับไล่ผู้เช่าได้ ทั้งนี้ เมื่อได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขและวิธีการที่กฎหมายกำหนด¹³

4.2.2 เงินประกัน

กรณีของเงินประกันการเช่า กฎหมายของประเทศอังกฤษไม่มีการกำหนดจำนวนเงินประกัน แต่หากมีการเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่า 2 เดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน จะถือว่าจำนวนเงินประกันดังกล่าวเป็นค่าพรีเมียม (Premium) ซึ่งผิดกฎหมาย ดังนั้น ผู้ประกอบธุรกิจจึงมักเรียกเก็บเงินประกัน (Deposit) เป็นจำนวน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน¹⁴

เมื่อผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันจากผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องวางเงินประกันดังกล่าวกับโครงการปกป้องเงินประกันการเช่า (Tenancy Deposit Protection Scheme หรือ TDP) หากเป็นการทำสัญญาเช่าภายหลังวันที่ 6 เมษายน ค.ศ. 2007 แต่ถ้าผู้ให้เช่าได้รับทรัพย์สินมีค่าอย่างอื่นที่ไม่ใช่ตัวเงินเพื่อใช้แทนเงินประกัน ผู้ให้เช่าก็ไม่มีหน้าที่ต้องวางทรัพย์สินดังกล่าวไว้ที่โครงการปกป้องเงินประกันการเช่าแต่อย่างใด โดยที่โครงการนี้เป็นหน่วยงานที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลเพื่อย้ำให้มั่นใจว่าผู้เช่าจะได้รับเงินประกันคืน หากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยที่ผู้เช่าไม่ได้ทำให้ทรัพย์สินที่เช่า

¹² Shelter England. "Rent in advance." [Online]. Available from: <https://england.shelter.org.uk> [19 March 2019]

¹³ GOV.UK. "Housing and local services." [Online]. Available from: <https://www.gov.uk> [19 March 2019]

¹⁴ GlobalPropertyGuide. "Landlord and tenant in United Kingdom." [Online]. Available from: <https://www.globalpropertyguide.com> [19 March 2019]

เสียหาย ตลอดจนไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือค่าสาธารณูปโภคใดๆ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องนำเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าไปวางไว้กับโครงการปกป้องเงินประกันการเช่า ไม่ว่าจะเป็ Deposit Protection Service หรือ MyDeposits หรือ Tenancy Deposit Scheme ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินจำนวนดังกล่าว สำหรับรูปแบบการวางเงินมี 2 รูปแบบ กล่าวคือ Custodial Scheme ซึ่งโครงการจะเป็นผู้เก็บรักษาเงินประกันโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการวางเงิน และ Insured Scheme ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นคนเก็บรักษาเงินประกัน แต่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าธรรมเนียมแก่โครงการ

เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนเงินประกันแก่ผู้เช่าภายใน 10 วันตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิหักหนี้ค่าใช้จ่ายจากเงินประกันได้ เช่น ค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าเสียหายต่อสถานที่เช่า ค่าทำความสะอาด เป็นต้น แต่ผู้ให้เช่าไม่สามารถหักค่าเสียหายอันเกิดจากความเสียหายจากการใช้งานตามปกติได้ รวมถึงไม่สามารถนำค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภคซึ่งใบแจ้งหนี้เป็นชื่อของผู้เช่า อันมีผลทำให้ผู้เช่าเป็นลูกหนี้ของผู้ให้บริการมาหักออกจากเงินประกันได้ ทั้งนี้ หากทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ เงินประกันจะยังคงถูกเก็บรักษาไว้ที่โครงการปกป้องเงินประกันการเช่า (Tenancy Deposit Protection Scheme หรือ TDP) อย่่างไรก็ตาม หากเป็นการวางเงินประกันในรูปแบบของ Insured Scheme ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าวแก่โครงการเพื่อเก็บรักษาไว้จนกว่าข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจะระงับ¹⁵

4.2.3 การเข้าไปในสถานที่เช่า

กรณีที่สถานที่เช่าอาจต้องได้รับการซ่อมแซม ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องอนุญาตให้ผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบความเสียหายหรือซ่อมแซม โดยผู้ให้เช่าต้องมีหนังสือแจ้งไปยังผู้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 24 ชั่วโมงก่อนการเข้าไป และในช่วงเวลาที่เหมาะสมของวัน เว้นแต่จะมีเหตุฉุกเฉินและความจำเป็นเร่งด่วน¹⁶

4.2.4 การคุกคามผู้เช่า

ผู้ให้เช่ารวมถึงคนในครอบครัวของผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องไม่คุกคามผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นการตัดน้ำประปา ตัดกระแสไฟฟ้า หรือตัดแก๊ส ปิดจดหมายของผู้เช่า เคลื่อนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า เข้าไปในสถานที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้เช่า หรือ ส่งช่างเข้าไปซ่อมแซมสถานที่เช่าโดยไม่มีการแจ้งล่วงหน้า เป็นต้น เมื่อใดที่การคุกคามกลายเป็นการข่มขู่โดยผิดกฎหมาย เช่น การบังคับให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าโดยการคุกคามต่างๆ ดังที่ได้กล่าวข้างต้น ใช้กำลังบังคับให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่า ปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในบางส่วนของสถานที่เช่า หรือ เปลี่ยนกุญแจเพื่อขัดขวางไม่ให้ผู้เช่า

¹⁵ GOV.UK. "Housing and local services." [Online]. Available from: <https://www.gov.uk>

[21 March 2019]

¹⁶ Ibid.

เข้าไปในสถานที่เช่าได้ เป็นต้น การกระทำดังกล่าวของผู้ให้เช่าเพื่อขับไล่ผู้เช่าโดยไม่ทำตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดเป็นการกระทำที่มีความผิดทางอาญา¹⁷

4.2.5 ค่าสาธารณูปโภค

กรณีของอัตราค่าบริการแก๊ส ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าโทรศัพท์ กฎหมายของประเทศอังกฤษไม่มีการบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะในเรื่องนี้ คู่สัญญาสามารถกำหนดหน้าที่ชำระค่าสาธารณูปโภคไว้ในสัญญาได้ ในทางปฏิบัติ ผู้เช่าที่อยู่อาศัยในประเทศอังกฤษส่วนใหญ่เป็นผู้มีหน้าที่จ่ายค่าแก๊ส ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าโทรศัพท์โดยตรงกับผู้ให้บริการอยู่แล้ว

4.2.6 การบอกเลิกสัญญาเช่า

กรณีของการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือการขับไล่ผู้เช่าออกจากอาคารที่เช่าในประเทศอังกฤษ กฎหมายได้กำหนดวิธีการไว้แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับว่าเป็นสัญญาเช่าแบบมีกำหนดระยะเวลา หรือเป็นสัญญาเช่าแบบไม่มีกำหนดระยะเวลา เป็นสัญญาเช่าที่สิ้นสุดตามระยะเวลาที่ระบุเอาไว้ในสัญญา หรือผู้เช่าผิดสัญญาหรือมีเหตุผลตามที่กฎหมายกำหนดอันทำให้ผู้ให้เช่าเกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนดตามที่ระบุเอาไว้ในสัญญา และคู่สัญญาทำสัญญาเช่ากันในรูปแบบใด

สำหรับสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลา กรณีที่ผู้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญา กฎหมายกำหนดให้ทำได้ก็ต่อเมื่อมีข้อสัญญาระบุไว้ให้ทำได้หรือผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้สัญญาสิ้นสุดก่อนกำหนด หากไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวและผู้เช่าย้ายออกจากสถานที่เช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาที่เหลืออยู่แม้จะไม่ได้อยู่อาศัยในสถานที่เช่า แต่หากเป็นกรณีที่ผู้เช่าอยู่จนครบระยะเวลาตามสัญญา ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งไปยังผู้ให้เช่าว่าตนประสงค์จะย้ายออกจากสถานที่เช่าล่วงหน้าภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา การไม่ปฏิบัติตามอาจทำให้มีผลเป็นการละทิ้งสถานที่เช่า อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุผลตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ผู้เช่าใช้สถานที่เช่าในการกระทำความผิดตามกฎหมาย หรือ ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องย้ายกลับมาอาศัยในสถานที่เช่า หรือ มีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาที่กำหนดได้ โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 2 สัปดาห์ ถึง 2 เดือน ขึ้นกับความรุนแรงของข้อกฎหมายหรือข้อสัญญาที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ตามที่กำหนดไว้ใน Section 8 ของ Housing Act 1988 ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่า แต่ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิได้การครอบครองกลับคืนมา หากผู้เช่ายังอยู่อาศัยในสถานที่เช่าไม่ถึง 6 เดือน อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่อยู่อาศัยจนครบระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ให้ผู้เช่าอาศัยอยู่ต่อไปภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องมีเหตุผล แต่มีหน้าที่ต้องแจ้งไปยังผู้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 2

¹⁷ Shelter England. "Illegal eviction." [Online]. Available from: <https://england.shelter.org.uk> [21 March 2019]

เดือนก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่า โดยต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน Section 21 ของ Housing Act 1988 เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอาคารที่เช่า เมื่อสัญญาเช่าในรูปแบบ Assured Shorthold Tenancies (ASTs) สิ้นสุดลง

อย่างไรก็ตาม เมื่อได้มีการบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว แต่ผู้เช่ายังไม่ยอมย้ายออกจากสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อมีคำสั่งให้ผู้เช่าคืนการครอบครอง หากผู้เช่ายังไม่ยอมปฏิบัติตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าต้องยื่นคำร้องขอให้มีการรับรองการครอบครอง (Warrant for Possession) ซึ่งจะทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดี (Bailiffs) มีอำนาจในการขับไล่ผู้เช่าที่ยังคงฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลออกไปจากสถานที่เช่าได้

หากเป็นกรณีของสัญญาเช่าในรูปแบบ Excluded Tenancies หรือ Licences ที่ผู้เช่าอาศัยร่วมกับผู้ให้เช่าในสถานที่เช่า โดยมีการแบ่งปันกันใช้ห้องน้ำ หรือ ห้องครัว ผู้เช่าในสัญญาเช่ารูปแบบนี้จะได้รับความคุ้มครองจากการขับไล่น้อยกว่ารูปแบบอื่น กล่าวคือ ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องฟ้องศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้เช่าคืนการครอบครอง ผู้ให้เช่าเพียงแค่แจ้งเหตุผลอันสมควรที่จะบอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่า ซึ่งกฎหมายไม่ได้กำหนดไว้ว่าอย่างไรจึงจะถือเป็นเหตุผลอันสมควรและผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรด้วย นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ายังมีสิทธิปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปในสถานที่เช่า แม้ว่ายังมีทรัพย์สินของผู้เช่าอยู่ในนั้น

หากเป็นสัญญาเช่าในรูปแบบอื่นนอกเหนือจากนี้ เงื่อนไขและวิธีการในการแจ้งก็อาจแตกต่างกันไปจากนี้ ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับรูปแบบนั้นๆ

สำหรับสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด กรณีผู้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องพิจารณาสัญญาเช่าว่ามีการกำหนดระยะเวลาบอกกล่าวไว้หรือไม่ ถ้ามี ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญา แต่ถ้าไม่มี ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน กรณีสัญญาเช่าเป็นรายเดือน หรือ 4 สัปดาห์ กรณีสัญญาเช่าเป็นรายสัปดาห์ การที่ผู้เช่าไม่บอกเลิกสัญญาให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้โดยข้อสัญญาหรือข้อกำหนด สัญญาเช่านั้นยังคงมีผลอยู่แม้ผู้เช่าได้ย้ายออกจากสถานที่เช่าแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงมีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าได้จนกว่าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาให้ถูกต้องหรือสถานที่เช่านั้นได้มีการปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายอื่นไปแล้ว ใดก็ตาม หากเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งไปยังผู้เช่าล่วงหน้าหนึ่งช่วงการชำระค่าเช่า โดยต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน Section 21 ของ Housing Act 1988 เพื่อให้ผู้เช่าออกจากอาคารที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

อย่างไรก็ตาม เมื่อได้มีการบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว แต่ผู้เช่ายังไม่ยอมย้ายออกจากสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อมีคำสั่งให้ผู้เช่าคืนการครอบครอง หากผู้เช่ายังไม่ยอมปฏิบัติตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าต้องยื่นคำร้องขอให้มีการรับรองการครอบครอง (Warrant for Possession) ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดี (Bailiffs) มีอำนาจในการขับไล่ผู้เช่าที่ยังคงฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติ

ตามคำสั่งศาลออกไปจากสถานที่เช่าได้ ทั้งนี้ คำสั่งศาลเพื่อให้ผู้เช่าคืนการครอบครองจะมีผลเมื่อผู้เช่าได้อยู่อาศัยในสถานที่เช่าอย่างน้อยตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป¹⁸

¹⁸ GOV.UK. "Housing and local services." [Online]. Available from: <https://www.gov.uk>
[21 March 2019]

บทที่ 5

ผลกระทบต่อผู้ประกอบการอันเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561

ภายหลังจากการศึกษาธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทยในสามรูปแบบหลัก ในบทที่ 2 อันได้แก่ ธุรกิจการให้เช่าห้องชุดในอาคารชุด ธุรกิจบ้านเช่า และธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ทำให้ทราบถึงธุรกิจที่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 เอกัตศึกษานี้ยังได้มีการศึกษาแนวคิดทางกฎหมาย อันได้แก่ หลักเสรีภาพในการทำสัญญา แนวคิดในเรื่องการควบคุมสัญญาโดยภาครัฐ และหลักความได้สัดส่วน ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทย อันได้แก่ รัฐธรรมนูญ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ทั้งนี้ เพื่อให้ทราบถึงแนวคิดทางกฎหมายและกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย รวมตลอดถึงการศึกษาประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ในรายละเอียด เพื่อให้ทราบถึงเจตนารมณ์ของการออกประกาศและการใช้การตีความข้อกำหนดต่างๆ ของประกาศดังกล่าวในบทที่ 3 นอกจากนี้ เอกัตศึกษานี้ยังได้ทำการศึกษากฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ประกอบไปด้วยกฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์และกฎหมายของประเทศอังกฤษ ในบทที่ 4

ในบทนี้จะได้ทำการรวบรวมและศึกษาข้อมูลผลกระทบต่อผู้ประกอบการอันเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ผ่านคำฟ้องคดีต่อศาลปกครอง รายงานของสมาคมการค้าอพาร์ทเมนต์และห้องเช่าไทย (สอ.ชท.) ข้อเสนอของหอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ตลอดจนศึกษาประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับจากประกาศนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอสำหรับใช้เป็นฐานในการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ประกอบการ ด้วยหลักการทางกฎหมายและการให้เหตุผลตามหลักวิชาการ ทั้งนี้ เพื่อจะได้นำเสนอแนวทางในการลดผลกระทบต่อ

5.1 ข้อมูลผลกระทบต่อผู้ประกอบการ

ส่วนนี้จะเป็นการศึกษาข้อมูลผลกระทบต่อผู้ประกอบการอันเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

พ.ศ. 2561 ผ่านคำฟ้องคดีต่อศาลปกครอง รายงานของสมาคมการค้าพาร์ตเมนต์และห้องเช่าไทย (สอ.ชท.) ข้อเสนอของหอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการใช้เป็นฐานข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ต่อไป

5.1.1 คำฟ้องคดีต่อศาลปกครอง

ในส่วนนี้จะเป็นการศึกษาผลกระทบของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ที่มีต่อผู้ประกอบการผ่านคำฟ้องต่อศาลปกครอง ในคดีหมายเลขดำที่ 997/2561 และ 1006/2561 ซึ่งจะเป็นการวิเคราะห์และนำเสนอเฉพาะในส่วนขอของข้อสัญญาที่ต้องใช้และข้อสัญญาที่ห้ามใช้ตามประกาศดังกล่าว ที่ผู้ประกอบการได้รับผลกระทบ โดยจะไม่ก้าวล่วงไปถึงความชอบด้วยกฎหมายของการออกประกาศ ซึ่งศาลปกครองจะเป็นผู้วินิจฉัยเอง ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ข้อมูลของผลกระทบต่อผู้ประกอบการอันเกิดจากข้อกำหนดในประกาศดังกล่าวมาเป็นฐานในการวิเคราะห์และนำเสนอแนวทางในการลดผลกระทบต่อไป

5.1.1.1 คดีหมายเลขดำที่ 997/2561

คดีนี้เป็นคดีที่ผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยฟ้องคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา และสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคต่อศาลปกครอง เพื่อขอให้ศาลปกครองมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 โดยมีการบรรยายฟ้องเพื่อให้เห็นถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบการโดยมีรายละเอียดดังนี้

ในส่วนขอของข้อสัญญาที่ต้องใช้ ซึ่งผู้ประกอบการได้รับผลกระทบ คือ ข้อ 3 (6) การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบการระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบการจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้ ซึ่งผู้ฟ้องคดีเห็นว่าตนได้รับผลกระทบ ต้องเสียค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจากที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560¹ อีกเป็นเวลา 15 วัน โดยไม่สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนนี้จากผู้เช่าได้

¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 บัญญัติว่า ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน

ในส่วน of ข้อสัญญาที่ห้ามใช้ ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจได้รับผลกระทบ คือ ข้อ 4 (4) ข้อ 4 (5) ข้อ 4 (7) และข้อ 4 (8) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อ 4 (4) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจได้รับผลกระทบ เนื่องจากเงินประกันที่เรียกเก็บในอัตราไม่เกิน 1 เดือนตามประกาศนั้นไม่เพียงพอกับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อตัวห้องและเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ในห้องที่ให้เช่า รวมถึงค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่ผู้เช่าค้างชำระ

ข้อ 4 (5) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่า หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ค่าใช้สาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายในการให้บริการ รวมถึงค่าเสียหายจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่ให้เช่า และผู้ประกอบการธุรกิจยังไม่สามารถนำเงินประกันมากหักกลับกับหนี้ดังกล่าวได้เอง ก็จำเป็นต้องไปฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกร้องให้มีการชำระหนี้ ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการฟ้องคดีและอาจใช้เวลานานกว่าที่จะได้รับชำระหนี้ อันเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ประกอบการธุรกิจ

ข้อ 4 (7) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบการธุรกิจ ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่า ตนเองมีค่าใช้จ่ายข้างเคียงที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการจ่ายไฟฟ้าและประปาแก่ห้องพักต่างๆ ทั้งการวางระบบไฟฟ้าและประปา ค่าบำรุงรักษา ค่าความเสื่อมสภาพของอุปกรณ์ ค่าดำเนินการสูบน้ำประปาขึ้นยังอาคาร รวมถึงค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เช่น ไฟฟ้าทางเดิน ไฟฟ้าระบบลิฟต์ เป็นต้น จึงควรมีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการดังกล่าว โดยรวมไปกับอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบการธุรกิจ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจยังไม่อาจทราบล่วงหน้าถึงอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาจะเรียกเก็บจากผู้ประกอบการธุรกิจได้ล่วงหน้า เนื่องจากมีการคำนวณในอัตราก้าวหน้าและไม่ใช่อัตราที่แน่นอนในแต่ละเดือน รวมถึงปัญหาอุปสรรคที่ไม่ตรงกันของผู้ประกอบการธุรกิจและผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา ทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคจากผู้เช่าตามอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจริงจากผู้ประกอบการธุรกิจ

ข้อ 4 (8) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจ เห็นว่า ตนเองควรมีสิทธิดังกล่าว เพราะเป็นมาตรการหนึ่งในการดำเนินธุรกิจเพื่อบีบบังคับให้ผู้เช่าชำระหนี้ และยังเห็นว่าสิทธิดังกล่าวสอดคล้องกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3921/2535 ที่วินิจฉัยว่า เมื่อจำเลยซึ่งเป็นผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว สัญญาเช่าจึงเป็นอันสิ้นสุดลง โจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่า ไม่มีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าอีกต่อไป การที่จำเลยไม่จ่ายกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาให้โจทก์ แล้วต่อมา

จำเลยได้ใส่กุญแจไม่ให้โจทก์เข้าไปใช้สถานที่เช่าเป็นการกระทำภายหลังสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงโดยได้กำหนดเวลาให้โจทก์พอสมควรแล้ว จึงไม่เป็นการละเมิด กล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า หากมีการบอกเลิกสัญญาเช่าโดยชอบแล้ว สัญญาเช่าสิ้นสุดลง การกระทำดังกล่าวไม่เป็นละเมิด

กล่าวโดยสรุป ผู้ประกอบธุรกิจที่เป็นผู้ฟ้องคดีในคดีนี้เห็นว่าตนได้รับผลกระทบจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ในข้อ 3 (6) ข้อ 4 (4) ข้อ 4 (5) ข้อ 4 (7) และข้อ 4 (8)

5.1.1.2 คดีหมายเลขดำที่ 1006/2561

คดีนี้เป็นคดีที่ผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยฟ้อง คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาและสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคต่อศาลปกครอง เพื่อขอให้ศาลปกครองมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 โดยมีการบรรยายฟ้องเพื่อให้เห็นถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจ

สำหรับข้อสัญญาที่ต้องใช้ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจได้รับผลกระทบ คือ ข้อ 3 (4) ข้อ 3 (5) และข้อ 3 (6) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อ 3 (4) เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันทีเว้นแต่ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ทำความเสียหาย ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารโดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่ารอบเวลา 7 วัน ดังกล่าวสั้นเกินไป หากจะต้องมีการปฏิบัติให้สอดคล้องกับข้อ 4 (7) ด้วย ซึ่งข้อดังกล่าวห้ามผู้ประกอบธุรกิจใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ หมายความว่า ผู้ประกอบธุรกิจต้องกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาตามอัตราจริงที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องรอบแรงแ้งหนี้จากผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปាក่อน เนื่องจากอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจนั้นเป็นอัตราปกติซึ่งจัดเก็บแบบอัตราก้าวหน้า หรือ กรณีของกระแสไฟฟ้ามียอัตราราคาตามช่วงเวลาของการใช้ (Time of Use Tariff: TOU Tariff) ให้เลือกจ่ายได้ โดยทั้งสองอัตราไม่ได้จัดเก็บในอัตราต่อหน่วยซึ่งคงที่ตายตัว ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับปริมาณการใช้หรือการใช้ในแต่ละช่วงเวลาเป็นสำคัญ ด้วยเหตุนี้ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถคืนเงินประกันได้ทันภายใน 7 วัน เพราะอาจต้องรอบแ้งหนี้ค่าใช้สาธารณูปโภคเพื่อมาเรียกเก็บจากผู้เช่า หากผู้เช่าไม่ชำระก็จะได้นำเงินประกันมาหักกลบลบหนี้กันต่อไป

ข้อ 3 (5) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระค่าเช่าและมีเหตุจำเป็นอันสมควร ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่า ในทางปฏิบัติค่าเช่าย่อมแตกต่างกันตามอายุของสัญญา สัญญาเช่าที่ยาวกว่าย่อมมีค่าเช่าที่ถูกกว่าสัญญาเช่าระยะสั้น หากผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งเสียค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าไม่สุจริตและอาศัยสิทธิตามประกาศนี้ในการบอกเลิกสัญญาก่อนครบระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะทำให้ผู้ประกอบธุรกิจเสียเปรียบได้

ข้อ 3 (6) การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าจะเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่า กรอบระยะเวลา 30 วัน นั้นนานเกินไป หากเป็นกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาด้วยการก่อความเดือดร้อนรำคาญต่อผู้เช่ารายอื่นแม้จะได้มีการตักเตือนแล้ว หรือ กระทำการใดที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี หรือ กระทำความผิดต่อกฎหมาย ซึ่งจำเป็นที่ผู้ให้เช่าต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาในทันที เพื่อขจัดปัญหาที่เกิดขึ้นจากผู้เช่าดังกล่าว

ในส่วน of ข้อสัญญาที่ห้ามใช้ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจได้รับผลกระทบ คือ ข้อ 4 (4) ข้อ 4 (5) ข้อ 4 (6) ข้อ 4 (7) และข้อ 4 (8) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อ 4 (4) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน ซึ่งในทางปฏิบัติ ผู้ประกอบธุรกิจจะเรียกเก็บเงินประกันจากผู้เช่ามากกว่า 1 เดือนของอัตราค่าเช่า เพื่อเป็นการประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อห้องพัก อาคาร รวมทั้งอุปกรณ์ในอาคาร รวมถึงค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการที่ค้างชำระ ซึ่งที่ผ่านมาแม้จะมีการเรียกเก็บเงินประกันมากกว่า 1 เดือนของอัตราค่าเช่า ก็ไม่เพียงพอกับการหักกลบลบหนี้ที่เกิดขึ้น ทำให้เกิดภาระแก่ผู้ประกอบธุรกิจในการเรียกผู้เช่าให้ชำระส่วนที่ขาด และในบางครั้งผู้ประกอบธุรกิจยังอาจต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดด้วยตนเอง หากผู้เช่าออกจากอาคารที่เช่าไปแล้ว เนื่องจากการฟ้องคดีมีค่าใช้จ่ายและอาจกินเวลานาน

ข้อ 4 (5) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่าเงินดังกล่าวเป็นหลักประกันเพื่อให้ได้รับชดเชยค่าเสียหายในกรณีที่ผู้เช่าได้ก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ให้เช่าหรือความเสียหายอย่างอื่น และเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า หากมีความเสียหายเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าก็สามารถนำเงินส่วนนี้มาเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ การที่ประกาศนี้ห้ามมีข้อสัญญาที่ให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันได้ จึงเป็นการเพิ่มความเสี่ยงแก่ผู้ประกอบธุรกิจในการไม่ได้รับชำระหนี้

ข้อ 4 (6) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่า หากมีกรณีที่ไม่สามารถติดต่อผู้เช่าได้ และมีเหตุอันสมควร เช่น ผู้เช่าลี้ภัยหนีน้ำประปาจนเกิดความเสียหายแก่อาคารที่เช่าหรือผู้เช่ารายอื่น ผู้ประกอบธุรกิจน่าจะมีสิทธิเข้าตรวจสอบได้เองโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

ข้อ 4 (7) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้า และน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่าตนเองมีภาระค่าใช้จ่ายข้างเคียงที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการจ่ายไฟฟ้าและประปาแก่ห้องพักต่างๆ ทั้งการวางระบบไฟฟ้าและประปา ค่าบำรุงรักษา ค่าความเสื่อมสภาพของอุปกรณ์ ค่าดำเนินการสูบน้ำประปาขึ้นยังอาคาร รวมถึงค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เช่น ไฟฟ้าทางเดิน ไฟฟ้าระบบลิฟต์ เป็นต้น จึงควรมีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการดังกล่าว โดยรวมไปกับอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ ผู้ประกอบธุรกิจยังไม่อาจทราบล่วงหน้าถึงอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาจะเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจได้ล่วงหน้า เนื่องจากมีการคำนวณในอัตราที่กำหนดและไม่ใช่อัตราที่แน่นอนในแต่ละเดือน รวมถึงปัญหาอุปสรรคที่ไม่ตรงกันของผู้ประกอบธุรกิจและผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา ทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคจากผู้เช่าตามอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจริงจากผู้ประกอบธุรกิจ การประกาศกำหนดเช่นนี้ จึงไม่สอดคล้องต่อความเป็นจริงในทางปฏิบัติ

ข้อ 4 (8) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่า กรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายอื่นๆ หรือค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยยังคงอาศัยอยู่ในอาคารที่เช่าและผู้ประกอบธุรกิจไม่มีมาตรการใดที่จะบังคับเอาจากผู้เช่าได้ ก็จะเป็นการส่งเสริมให้ผู้เช่ากระทำผิดสัญญาเช่าได้โดยง่าย อย่างไรก็ตาม หากต้องมีการฟ้องเป็นคดีความเพื่อขับไล่ผู้เช่าก็อาจต้องใช้เวลาเนิ่นนาน และผู้ประกอบธุรกิจก็ยังคงได้รับความเสียหายเรื่อยไปตลอดเวลาที่ศาลยังไม่มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง นอกจากนี้ยังมีการยกคำพิพากษาฎีกาที่ 4486/2545 ประกอบการให้เหตุผลด้วย ซึ่งคำพิพากษาฎีกาดังกล่าว วินิจฉัยว่า เมื่อสัญญากำหนดว่าหากโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าผิดสัญญา จำเลยซึ่งเป็นผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นหน้าร้านซึ่งเป็นสถานที่เช่า ตัดน้ำและกระแสไฟฟ้าในสถานที่เช่าได้ ไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ โดยนัยว่า หากมีการกำหนดไว้ในสัญญา การกระทำดังกล่าวก็ไม่ใช่ละเมิด

กล่าวโดยสรุป ผู้ประกอบธุรกิจที่เป็นผู้ฟ้องในคดีนี้เห็นว่าตนได้รับผลกระทบจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ในข้อ 3 (4) ข้อ 3 (5) ข้อ 3 (6) ข้อ 4 (4) ข้อ 4 (5) ข้อ 4 (6) ข้อ 4 (7) และข้อ 4 (8)

5.1.2 รายงานของสมาคมการค้าอาร์ทเมนต์และห้องเช่าไทย

สมาคมการค้าอาร์ทเมนต์และห้องเช่าไทย ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งเป็นสมาคมการค้า และนายทะเบียนได้จดทะเบียนตามความในมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติสมาคมการค้า พ.ศ. 2509 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสมาคมการค้า (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ได้มีการจัดทำรายงานความเห็น ปัญหา และข้อเรียกร้องให้มีการแก้ไขประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 จากฝ่ายผู้ประกอบการอาร์ทเมนต์และห้องเช่า ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งเอกัตศึกษานี้จะทำการศึกษาในส่วนของข้อสัญญาที่ต้องใช้และข้อสัญญาที่ห้ามใช้ตามประกาศดังกล่าวที่ผู้ประกอบการธุรกิจได้รับผลกระทบ เพื่อนำข้อมูลของผลกระทบดังกล่าวมาใช้เป็นฐานในการวิเคราะห์และนำเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป

สำหรับข้อสัญญาที่ต้องใช้ ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจได้รับผลกระทบ คือ ข้อ 3 (1) ง. ข. ช. ฉ. ข้อ 3 (5) และข้อ 3 (6) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อ 3 (1) ง. รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่าเป็นข้อความที่ยุ้งยากและเกินความจำเป็นในทางปฏิบัติ เนื่องจากผู้ประกอบการธุรกิจได้มีการให้ผู้เช่าเห็นสภาพอาคาร ห้องพัก และทรัพย์สิน โดยการเข้าตรวจดูก่อนตัดสินใจเช่าอยู่แล้ว จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องระบุไว้ในสัญญา

ข้อ 3 (1) ข. อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสาธารณูปโภคดังกล่าว ข้อ 3 (1) ช. อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เช่น ค่าจดปริมาตรการใช้กระแสไฟฟ้าและปริมาณการใช้น้ำประปา ค่าสูบน้ำเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำประปาภายในอาคาร ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว และ ข้อ 3 (1) ฉ. อัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควรโดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าว ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่าข้อสัญญาที่ต้องมีทั้ง 3 ข้อดังกล่าวเป็นข้อความที่ผู้ประกอบการธุรกิจตีความและเข้าใจไม่ตรงกันในทางปฏิบัติ นอกจากนี้ยังเปิดโอกาสให้เจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจได้อีกด้วย

ข้อ 3 (5) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระค่าเช่าและมีเหตุจำเป็นอันสมควร ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่าข้อความ “มีเหตุจำเป็นอันสมควร” เป็นข้อความที่กว้างเกินไป ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาในการตีความได้

ข้อ 3 (6) การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบการธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่

วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่า ระยะเวลาที่กำหนดไว้ 30 วันนั้น นานเกินไป ผู้ประกอบธุรกิจอาจเกิดความเสียหายในทรัพย์สิน และผลประโยชน์ได้ เช่น กรณีผู้เช่าผิดสัญญาจนก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น หรือ กรณีผู้เช่าทำผิดกฎหมายหรือศีลธรรม หรือ กรณีผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายอื่น จนส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ประกอบธุรกิจ

ส่วนของข้อสัญญาที่ห้ามใช้ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจได้รับผลกระทบ คือ ข้อ 4 (5) ข้อ 4 (7) และข้อ 4 (8) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อ 4 (5) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่าเป็นการริดรอนสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการใช้สิทธิของคู่สัญญา

ข้อ 4 (7) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่า เป็นการแทรกแซงการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจ เนื่องจากผู้ประกอบธุรกิจมีต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา เช่น การติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าและน้ำประปา รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ดังกล่าว

ข้อ 4 (8) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่า เป็นการริดรอนสิทธิในการป้องกันความเสียหายทางธุรกิจของตน ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจจำเป็นต้องใช้มาตรการดังกล่าวในบางกรณี

กล่าวโดยสรุป สำหรับข้อสัญญาที่ต้องใช้และข้อสัญญาที่ห้ามใช้ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 และผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่าตนเองได้รับผลกระทบ ได้แก่ ข้อ 3 (1) ง. ข. ซ. ฉ. ข้อ 3 (5) ข้อ 3 (6) ข้อ 4 (5) ข้อ 4 (7) และข้อ 4 (8)

5.1.3 ข้อเสนอของหอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทยได้รวบรวมข้อคิดเห็นจากสมาชิกผู้ประกอบการและนำเสนอต่อประธานคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เพื่อให้มีการพิจารณาทบทวนแก้ไขประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561

สำหรับข้อสัญญาที่ต้องใช้ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจได้รับผลกระทบ คือ ข้อ 3 (1) ซ. ฉ. ข้อ 3 (2) ข้อ 3 (4) และข้อ 3 (5) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อ 3 (1) ข. อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เช่น ค่าจดปริมาตรการใช้กระแสไฟฟ้าและ ปริมาณการใช้น้ำประปา ค่าสูบน้ำเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำประปาภายในอาคาร ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไป จริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว และ ข้อ 3 (1) ฉ. อัตราค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควรโดย แสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าว ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่า ไม่สามารถปฏิบัติได้ เนื่องจากการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยมีหลายรูปแบบ และแต่ละรูปแบบอาจมี วิธีการให้บริการสาธารณูปโภคที่ต่างกัน มีทั้งกรณีที่จ่ายโดยตรงกับผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและ น้ำประปา เช่น บ้านเช่า ห้องชุดในอาคารชุด หรือ กรณีผู้ให้เช่าเป็นผู้ติดตั้งมาตรวัดย่อยเองสำหรับผู้เช่าแต่ละห้อง เช่น อพาร์ทเมนท์

ข้อ 3 (2) ผู้ประกอบการธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ตามรายการ (1) ฉ. ถึง ฉ. ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งปรากฏตามรายการในใบแจ้งหนี้ที่ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บ ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจ เห็นว่าในทางปฏิบัติ สามารถส่งใบแจ้งหนี้ได้เฉพาะอัตราค่าเช่าอาคารในข้อ 3 (1) ฉ. เนื่องจากใบแจ้ง หนี้ค่าสาธารณูปโภคจากผู้ให้บริการมักมาไม่พร้อมกันในแต่ละเดือน ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจไม่สามารถ กำหนดได้เองเหมือนกรณีของอัตราค่าเช่าอาคาร

ข้อ 3 (4) เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบการธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่า ทันทีเว้นแต่ผู้ประกอบการธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ ทำความเสียหาย ให้ผู้ประกอบการธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารโดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่าระยะเวลา 7 วันน้อยเกินไปสำหรับการตรวจสอบความเสียหาย นอกจากนี้การส่งคืนเงินประกันให้ผู้เช่า หากกระทำผ่านธนาคารย่อมมีค่าธรรมเนียมในการ โอนเกิดขึ้น ซึ่งเป็นภาระต่อผู้ให้เช่า

ข้อ 3 (5) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ โดยต้องบอก กล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบการธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือ ค้างชำระค่าเช่าและมีเหตุจำเป็นอันสมควร ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่า ในทางปฏิบัติ ผู้ประกอบการธุรกิจ อาจต้องเสียค่านายหน้าในการหาผู้เช่าเท่ากับอัตราค่าเช่าจำนวน 1 เดือน หากผู้เช่าอยู่ไม่ครบตาม สัญญา ผู้ประกอบการธุรกิจย่อมเกิดความเสียหาย

ส่วนของข้อสัญญาที่ห้ามใช้ ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจได้รับผลกระทบ คือ ข้อ 4 (3) ข้อ 4 (4) ข้อ 4 (5) ข้อ 4 (6) และข้อ 4 (10) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อ 4 (3) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ และอัตราค่าใช้จ่ายอื่นๆ ก่อนสัญญาเช่า อาคารสิ้นสุดลง ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจบางรายอาจต้องมีการจ้างพนักงานทำความสะอาดและพนักงาน

รักษาความปลอดภัยในอาคารเพื่ออยู่อาศัย หากมีกฎหมายเปลี่ยนแปลงอัตราค่าจ้างขั้นต่ำให้สูงขึ้นกว่าเดิม ย่อมเกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจที่ต้องรับภาระจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ข้อ 4 (4) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่าเงินประกันจำนวน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือนน้อยเกินไป เนื่องจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นมีค่าเสียหายที่สูงกว่านั้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจยังเห็นว่าการฟ้องร้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกคืนค่าเสียหายส่วนที่ขาดก็ยุ่งยากและมีค่าใช้จ่ายที่ไม่คุ้มกับค่าเสียหายส่วนนั้น และการเรียกเงินประกันที่สูงก็เป็นไปเพื่อป้องปรามมิให้ผู้เช่าก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าอีกด้วย

ข้อ 4 (5) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่าตนเองควรมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าได้ทันทีเนื่องจากการใช้สิทธิทางศาลเพื่อเรียกร้องค่าเช่าที่ค้างชำระ หรือค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นนั้น มีค่าใช้จ่ายสูงและอาจล่าช้า

ข้อ 4 (6) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่า การดูแลอาคารที่ให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยให้มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่ารายอื่น และไม่เป็นอันตรายต่อสังคม เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการธุรกิจ ดังนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจจึงควรมีสิทธิเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้าได้ ซึ่งการเข้าตรวจสอบนี้อาจมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองหรือตำรวจเข้าร่วมในการเข้าตรวจสอบด้วยก็ได้

ข้อ 4 (10) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา หรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเกรงว่าอาจเกิดปัญหาการตีความได้

กล่าวโดยสรุป สำหรับข้อสัญญาที่ต้องใช้และข้อสัญญาที่ห้ามใช้ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 และผู้ประกอบการเห็นว่าตนเองได้รับผลกระทบ ข้อ 3 (1) ซ. ณ. ข้อ 3 (2) ข้อ 3 (4) ข้อ 3 (5) ข้อ 4 (3) ข้อ 4 (4) ข้อ 4 (5) ข้อ 4 (6) และข้อ 4 (10)

5.1.4 การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจ

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจำนวน 4 ราย ซึ่งไม่ใช่ผู้ฟ้องคดี ไม่ได้เป็นสมาชิกของสมาคมการค้าอพาร์ทเมนต์และห้องเช่าไทย และไม่ได้เป็นสมาชิกของหอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย อันประกอบไปด้วย ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ จำนวน 39 ห้อง เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ จำนวน 45 ห้อง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ จำนวน 150 ห้อง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร และผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ จำนวน 24 ห้อง อำเภอเมือง สมุทรปราการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจิวเวลรี่จำนวน 39 ห้อง เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้ประกอบการธุรกิจได้รับผลกระทบจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ใน ข้อ 4 (4) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่าไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ข้อ 4 (7) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบการธุรกิจ ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่าไม่สามารถปฏิบัติตามได้ เนื่องจากผู้ประกอบการธุรกิจมีค่าใช้จ่ายอื่นในการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ หากกำหนดให้มีการเก็บค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาตามจริง และแยกเก็บค่าใช้จ่ายอื่นในการให้บริการ ซึ่งต้องเก็บตามที่ได้จ่ายไปจริงเช่นกัน และห้ามผู้ประกอบการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายทุกอย่างก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง อาจมีผลทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเอง ในกรณีที่สัญญากับผู้เช่าบางรายสิ้นสุดและไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มเพื่อมาทดแทนได้ เพราะไม่มีผู้เช่าอาคารต่อ และข้อ 4 (8) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่าวิธีการดังกล่าวเป็นการกีดกันให้ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ นำเงินดังกล่าวมาชำระ โดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล ซึ่งมีค่าใช้จ่ายและอาจใช้เวลานาน อันอาจทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจต้องเสียหายเพิ่มมากขึ้น สรุปได้ว่าผู้ประกอบการธุรกิจรายนี้ได้รับผลกระทบในข้อ 4 (4) ข้อ 4 (7) และข้อ 4 (8)

สำหรับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจิวเวลรี่จำนวน 45 ห้อง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้ประกอบการธุรกิจได้รับผลกระทบจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ใน ข้อ 4 (4) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่าไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่ออาคารที่เช่า รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ที่ผู้ประกอบการธุรกิจจัดเตรียมไว้สำหรับผู้เช่า มีผลทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการธุรกิจสูงขึ้น สรุปได้ว่า ผู้ประกอบการธุรกิจรายนี้ได้รับผลกระทบในข้อ 4 (4) เท่านั้น

สำหรับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจิวเวลรี่จำนวน 150 ห้อง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้ประกอบการธุรกิจได้รับผลกระทบจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ในข้อ 4 (4) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเห็นว่าไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น หากค่าเสียหายมีจำนวนสูงกว่าเงินประกัน ก็เป็นการยากที่จะติดตามเอาคืนค่าเสียหายในส่วนที่ขาดจากผู้เช่าที่ย้ายออกไปแล้ว มีผลทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจต้องแบกรับภาระเอาไว้อย่างเต็มที่

ตนเองไม่ได้เป็นผู้ก่อให้เกิดความเสียหาย และข้อ 4 (8) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจ มีสิทธิระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวกับการเช่า อาคาร ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่าผู้ประกอบธุรกิจควรมีมาตรการในการบังคับให้ผู้เช่าชำระหนี้ด้วย ตนเอง แทนการไปฟ้องร้องเป็นคดีความต่อศาล อันอาจทำให้เกิดค่าใช้จ่ายต่อผู้ประกอบธุรกิจในการ ฟ้องคดี และอาจใช้เวลานานกว่าที่ศาลจะมีคำตัดสิน ซึ่งทั้งหมดที่กล่าวมาล้วนไม่ส่งผลดีต่อ ผู้ประกอบธุรกิจ สรุปได้ว่า ผู้ประกอบธุรกิจรายนี้ได้รับผลกระทบในข้อ 4 (4) และข้อ 4 (8)

สำหรับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ จำนวน 24 ห้อง อำเภอเมือง สมุทรปราการ พบว่า ผู้ประกอบธุรกิจได้รับผลกระทบจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ในข้อ 4 (3) ห้ามใช้ข้อ สัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ และอัตราค่าใช้จ่ายอื่นๆ ก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง ซึ่งผู้ประกอบ ธุรกิจ เห็นว่า ค่าใช้จ่ายบางอย่างมีการเปลี่ยนแปลงไม่คงที่ตลอดอายุของสัญญาเช่าที่มักทำกันเป็น รายปี ข้อ 4 (4) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือน ของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่าไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ข้อ 4 (5) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือ ค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่าตนเองควรมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าได้ทันที และข้อ 4 (8)) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่า มาตรการ นี้เป็นเพียงมาตรการเดียวที่ผู้ประกอบธุรกิจมักใช้ เพื่อกดดันให้ผู้เช่าที่ค้างชำระหนี้หาทางมา ประณีประนอมกับผู้ประกอบธุรกิจแทนการฟ้องคดี ซึ่งอาจใช้เวลานานและเกิดค่าใช้จ่ายในการฟ้อง คดี สรุปได้ว่า ผู้ประกอบธุรกิจรายนี้ได้รับผลกระทบในข้อ 4 (3) ข้อ 4 (4) ข้อ 4 (5) และข้อ 4 (8)

5.2 ประโยชน์ต่อผู้เช่า

สาเหตุที่ต้องมีการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคาร เพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 เนื่องจากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภคได้รับการร้องเรียนจากผู้บริโภคจำนวนมากเกี่ยวกับกรณีที่ผู้บริโภคได้รับความเดือนร้อน เสียหายจากการใช้บริการเช่าที่พักอาศัย โดยมีเรื่องร้องเรียน เช่น การไม่คืนเงินประกันความเสียหาย หรือค่าเช่าล่วงหน้า การคิดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาสูงเกินจริง การคิดอัตราค่า สาธารณูปโภคอื่นที่สูงเกินไป การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด การไม่จัดทำสัญญาและส่งมอบ สัญญา การยึดทรัพย์สินของผู้เช่า เป็นต้น โดยมีประเด็นที่ผู้บริกร้องเรียนมากเป็นอันดับต้นๆ คือ

เรื่องการไม่คืนเงินประกันความเสียหายหรือค่าเช่าล่วงหน้า และเรื่องการคิดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาสูงเกินจริง ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคพิจารณาแล้วเห็นว่า พฤติการณ์ดังกล่าวเป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้อง และเป็นการเอาเปรียบผู้เช่าซึ่งมีฐานะเป็นผู้บริโภค จึงได้กำหนดมาตรการในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ซึ่งมีการกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องใช้ข้อสัญญาที่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคในสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย เช่น การคืนเงินประกันความเสียหายภายในเวลาที่กำหนด รวมถึงมีการกำหนดห้ามผู้ประกอบธุรกิจใช้ข้อสัญญาที่ไม่ถูกต้อง ไม่เป็นธรรม และเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภค เช่น เรื่องการคิดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาสูงเกินกว่าที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บจากตน ดังนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่าประกาศฉบับนี้เป็นประโยชน์ต่อผู้เช่าหรือผู้บริโภคในทุกข้อ เนื่องจากเป็นประกาศที่ออกมาโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ทุกข้อของประกาศนี้จึงมีเจตนารมณ์เช่นเดียวกับกฎหมายแม่บทที่ให้อำนาจในการออกประกาศ กล่าวคือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

จากข้อมูลสถิติการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้บริโภคของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคทำให้พบว่ามีประเด็นการร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่สำคัญอันนำมาสู่การออกประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ได้แก่ เรื่องการไม่คืนเงินประกันความเสียหายหรือค่าเช่าล่วงหน้า เรื่องการคิดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาสูงเกินจริง เรื่องการคิดอัตราค่าสาธารณูปโภคสูงเกินไป และเรื่องการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 5.1 – 5.4

ตารางที่ 5.1 ปริมาณการร้องเรียนประเภทเรื่องอพาร์ทเมนต์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่า
เดือนมกราคม 2560 – ธันวาคม 2560

	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
ปริมาณการ ร้องเรียน	4	10	4	18	12	8	13	11	14	27	13	11

แหล่งที่มา : สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ตารางที่ 5.2 ปริมาณการร้องเรียนประเภทเรื่องอพาร์ทเมนต์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่า
เดือนมกราคม 2561 – ธันวาคม 2561

	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
ปริมาณการ ร้องเรียน	15	17	15	15	76	76	59	52	71	28	27	23

แหล่งที่มา : สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ตารางที่ 5.3 ปริมาณการร้องเรียนประเภทเรื่องอพาร์ทเมนต์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่าแยกตามสาเหตุ เดือนมกราคม 2560 – ธันวาคม 2560

	ม.ค. 60	ก.พ. 60	มี.ค. 60	เม.ย. 60	พ.ค. 60	มิ.ย. 60	ก.ค. 60	ส.ค. 60	ก.ย. 60	ต.ค. 60	พ.ย. 60	ธ.ค. 60
ขอเงินประกันคืน	2	2	1	5	3	8	4	3	2	5	4	2
อัตราค่า น้ำประปา/ ค่าไฟฟ้าสูงเกินจริง	0	3	0	7	2	0	1	1	6	11	5	3
เรียกเก็บค่า สาธารณูปโภค สูงเกินไป	0	0	0	0	1	0	3	0	1	2	0	2
บอกเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนด	0	0	0	1	1	0	0	1	3	6	1	2
เรื่องอื่นๆ	2	5	3	5	5	0	5	6	2	3	3	2
รวม	4	10	4	18	12	8	13	11	14	27	13	11

แหล่งที่มา : สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ตารางที่ 5.4 ปริมาณการร้องเรียนประเภทเรื่องอพาร์ทเมนต์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่าแยกตามสาเหตุ เดือนมกราคม 2561 – ธันวาคม 2561

	ม.ค. 61	ก.พ. 61	มี.ค. 61	เม.ย. 61	พ.ค. 61	มิ.ย. 61	ก.ค. 61	ส.ค. 61	ก.ย. 61	ต.ค. 61	พ.ย. 61	ธ.ค. 61
ขอเงินประกันคืน	5	8	3	4	23	10	10	7	17	9	12	6
อัตราค่า น้ำประปา/ ค่าไฟฟ้าสูงเกินจริง	1	5	6	9	26	38	23	27	31	12	4	4
เรียกเก็บค่า สาธารณูปโภค สูงเกินไป	2	0	1	1	12	9	5	13	5	0	1	8
บอกเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนด	1	0	1	1	2	0	2	0	3	1	1	0
เรื่องอื่นๆ	6	4	4	0	13	19	19	5	15	6	9	5
รวม	15	17	15	15	76	76	59	52	71	28	27	23

แหล่งที่มา : สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

โดยที่เอกัตศึกษานี้จะได้นำข้อมูลสถิติดังกล่าวข้างต้นมาวิเคราะห์ เพื่อให้ทราบถึงประโยชน์ของประกาศนี้ต่อผู้เช่า ซึ่งตัวเลขสถิติเรื่องร้องเรียนควรจะมีแนวโน้มที่ลดหลังภายหลังประกาศนี้มีผลบังคับใช้

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากวิเคราะห์ข้อมูลสถิติพบว่า นับแต่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 มีผลบังคับใช้ในเดือนพฤษภาคม 2561 แม้จะทำให้ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้บริโภคได้รับประโยชน์ แต่ปริมาณการร้องเรียนประเภทเรื่อง อพาร์ทเมนต์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่า กลับมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นกว่าช่วงก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ และมีจำนวนที่ลดลงในช่วงปลายปีของปีที่ประกาศนี้มีผลบังคับใช้ แต่ปริมาณการร้องเรียนก็ยังคงมีจำนวนมากกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่ปริมาณการร้องเรียนเพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วงแรกของการมีผลบังคับใช้ ผู้เขียนคาดว่าอาจเป็นเพราะผู้บริโภคเริ่มรับรู้สิทธิของตนเองจากประกาศนี้มากขึ้น จึงทำให้มีการร้องเรียนที่เพิ่มมากขึ้นเมื่อพบว่าผู้ประกอบการไม่ได้ปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศนี้ นอกจากนี้สถิติดังกล่าวยังจัดเก็บเรื่องร้องเรียนที่รวมการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในรูปแบบของหอพัก ซึ่งประกาศนี้ไม่มีผลบังคับใช้ไปถึง เนื่องจากมีกฎหมายเฉพาะ คือ พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 ใช้บังคับอยู่แล้ว ดังนี้ จึงอาจเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เรื่องร้องเรียนมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปกติก็เป็นได้

ทั้งนี้ แม้ประกาศฉบับนี้มุ่งหวังให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์อย่างเต็มที่ แต่ในความเป็นจริงผู้ประกอบการหลายรายก็ปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เช่น การแยกทำสัญญากับผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการเฟอร์นิเจอร์ทำให้ตนเองสามารถเรียกเก็บเงินประกันเพิ่มจากสัญญาให้บริการหรือ การปรับขึ้นอัตราค่าเช่าเพื่อชดเชยกับอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและค่าน้ำประปาที่ต้องเรียกเก็บตามจริง เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ล้วนทำให้ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้บริโภคไม่ได้รับประโยชน์อย่างแท้จริงตามเจตนารมณ์ของประกาศนี้

5.3 การวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ประกอบการ

หลังจากที่ได้รวบรวมข้อมูลผลกระทบของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ผ่านคำฟ้องคดีของผู้ประกอบการ รายงานของสมาคมการค้าอพาร์ทเมนต์และห้องเช่าไทย ข้อเสนอของหอการค้าไทย และสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ทำให้ทราบถึงผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับจากประกาศนี้ ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 5.5 - 5.6

ตารางที่ 5.5 ผลกระทบต่อผู้ประกอบการในส่วน of ข้อสัญญาที่ต้องใช้

	ค่าถ่วง น้ำหนัก	ข้อ 3 (1) ง.	ข้อ 3 (1) ข.	ข้อ 3 (1) ค.	ข้อ 3 (1) ฉ.	ข้อ 3 (2)	ข้อ 3 (4)	ข้อ 3 (5)	ข้อ 3 (6)
คดีหมายเลขดำที่ 997/2561	5								X
คดีหมายเลขดำที่ 1006/2561	5						X	X	X
สมาคมการค้า อพาร์ทเมนต์ และห้องเช่าไทย	35	X	X	X	X			X	X
หอการค้าไทย และสภาหอการค้า แห่งประเทศไทย	35			X	X	X	X	X	
ผู้ประกอบการ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร	5								
ผู้ประกอบการ เขตห้วยขวาง 1 กรุงเทพมหานคร	5								
ผู้ประกอบการ เขตห้วยขวาง 2 กรุงเทพมหานคร	5								
ผู้ประกอบการ อำเภอเมือง สมุทรปราการ	5								
รวมคะแนน	100	35	35	70	70	35	40	75	45

หมายเหตุ : X = ได้รับผลกระทบ

ตารางที่ 5.6 ผลกระทบต่อผู้ประกอบการในส่วนของข้อสัญญาที่ห้ามใช้

	ค่าถ่วง น้ำหนัก	ข้อ 4 (3)	ข้อ 4 (4)	ข้อ 4 (5)	ข้อ 4 (6)	ข้อ 4 (7)	ข้อ 4 (8)	ข้อ 4 (10)
คดีหมายเลขดำที่ 997/2561	5		X	X		X	X	
คดีหมายเลขดำที่ 1006/2561	5		X	X	X	X	X	
สมาคมการค้า อพาร์ทเมนต์ และห้องเช่าไทย	35			X		X	X	
หอการค้าไทย และสภาหอการค้า แห่งประเทศไทย	35	X	X	X	X			X
ผู้ประกอบการ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร	5		X			X	X	
ผู้ประกอบการ เขตห้วยขวาง 1 กรุงเทพมหานคร	5		X					
ผู้ประกอบการ เขตห้วยขวาง 2 กรุงเทพมหานคร	5		X				X	
ผู้ประกอบการ อำเภอเมือง สมุทรปราการ	5	X	X	X			X	
รวมคะแนน	100	40	65	85	40	50	60	35

หมายเหตุ : X = ได้รับผลกระทบ

จากตารางที่ 5.5 - 5.6 สรุปได้ว่าผู้ประกอบการได้รับผลกระทบในข้อ 3 (1) ง. ข้อ 3 (1) ข. ข้อ 3 (1) ซ. ข้อ 3 (1) ฉ. ข้อ 3 (2) ข้อ 3 (4) ข้อ 3 (5) ข้อ 3 (6) ข้อ 4 (3) ข้อ 4 (4) ข้อ 4 (5) ข้อ 4 (6) ข้อ 4 (7) ข้อ 4 (8) และข้อ 4 (10) อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาข้อมูลพบว่าไม่มีข้อสัญญาที่ต้องใช้และข้อสัญญาที่ห้ามใช้ข้อใดเลยที่ทุกแหล่งข้อมูลเห็นตรงกันว่าตนเองได้รับผลกระทบ

อย่างไรก็ดี เมื่อได้วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับรวบรวมและศึกษามาด้วยการถ่วงน้ำหนักตามความสำคัญของแหล่งข้อมูล โดยให้ข้อมูลจากรายงานของสมาคมการค้าอพาร์ทเมนต์และห้องเช่าไทย

และข้อเสนอของหอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นตัวแทนของผู้ประกอบธุรกิจจำนวนมาก มีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่แหล่งละ 35 คะแนน ในขณะที่ข้อมูลจากคำฟ้องคดีของผู้ประกอบธุรกิจ และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบธุรกิจ มีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่แหล่งละ 5 คะแนน ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า เรื่องการเรียกเก็บเงินประกัน ในข้อ 4 (4) เป็นข้อสัญญาที่ห้ามใช้ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจส่วนมากเห็นว่าตนเองได้รับผลกระทบมากที่สุดจากการออกประกาศนี้ โดยได้รับคะแนนสูงถึง 85 คะแนน ในขณะที่เรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบธุรกิจ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า ในข้อ 3 (1) ง. และข้อ 3 (1) ข. รวมถึงเรื่องการส่งใบแจ้งหนี้ ในข้อ 3 (2) และเรื่องสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าไม่ได้ทำผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ ในข้อ 4 (10) ได้คะแนนน้อยที่สุดที่ 35 คะแนน แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบธุรกิจส่วนน้อยเห็นว่าตนเองได้รับผลกระทบจากข้อสัญญาที่ต้องใช้และข้อสัญญาที่ห้ามใช้ดังกล่าว

สำหรับข้อสัญญาที่ต้องใช้และข้อสัญญาที่ห้ามใช้อื่นนอกเหนือจากที่กล่าวมานี้ จากการศึกษาข้อมูลจากผู้ประกอบธุรกิจที่รวบรวมมาในส่วนก่อนหน้าพบว่าผู้ประกอบธุรกิจที่เป็นแหล่งข้อมูลไม่มีปัญหาในการปฏิบัติตามแต่อย่างใด

ในส่วนนี้จะเป็นการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจแยกเป็นรายข้อ บนพื้นฐานของหลักความได้สัดส่วน ด้วยการใช้เหตุผลทางวิชาการ ผ่านวิธีการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจ การใช้การตีความโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แนวคิดทางกฎหมาย ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งในและต่างประเทศตามที่ได้ศึกษามา ทั้งนี้ เพื่อค้นหาผลกระทบที่แท้จริงจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจได้รับภาระเกินสมควร หรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควร โดยที่หลักความได้สัดส่วนที่จะนำมาใช้ในการวิเคราะห์นั้นมีแนวคิดที่ว่า การออกกฎหมายที่เป็นการแทรกแซงสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบธุรกิจ ต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร โดยพิจารณาถึงประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับจากการออกประกาศนี้ควบคู่ไปด้วย

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ปรากฏโดยมีกฎหมายแม่บทที่ให้อำนาจไว้ คือ กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ดังนั้น ทุกข้อของประกาศฉบับนี้จึงมีเจตนารมณ์หรือวัตถุประสงค์ที่จะคุ้มครองผู้เช่า ซึ่งเป็นผู้บริโภคโดยส่วนใหญ่ หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเป็นส่วนรวม จึงอาจกล่าวได้ว่า ผู้เช่าได้รับประโยชน์จากการออกประกาศนี้ในทุกข้อไม่ว่าจะเป็นส่วนข้อสัญญาที่ต้องใช้หรือข้อสัญญาที่ห้ามใช้ เพียงแต่ผู้เช่าจะได้รับประโยชน์จากประกาศฉบับนี้มากหรือน้อยเท่านั้นเอง เพราะเงื่อนไขที่กฎหมายแม่บทกำหนดไว้สำหรับลักษณะของข้อสัญญาที่ต้องใช้หรือข้อสัญญาที่ห้ามใช้ในประกาศ คือ ผู้ประกอบธุรกิจต้องใช้ข้อสัญญาที่จำเป็น หากมิได้ใช้ก็จะทำให้ผู้เช่าเสียเปรียบ ผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควร และห้ามผู้ประกอบธุรกิจใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับประโยชน์ต่อผู้เช่านั้น ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อที่ 5.2

เมื่อทราบดีแล้วว่าประกาศฉบับนี้มีประโยชน์ต่อผู้เช่าโดยส่วนใหญ่ ในส่วนนี้ก็จะเป็นการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ประกอบการ เนื่องจากการออกประกาศนี้มีเจตนาที่มุ่งคุ้มครองผู้เช่า ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะได้รับการหรือถูกจำกัดสิทธิและเสรีภาพ ซึ่งได้มีการรวบรวมและนำเสนอข้อมูลผลกระทบต่อผู้ประกอบการไว้แล้วในหัวข้อที่ 5.1 อย่างไรก็ตาม หากผลการวิเคราะห์แสดงให้เห็นว่า ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการต้องใช้และข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการห้ามใช้ข้อใดในประกาศฉบับนี้เป็นการเพิ่มภาระ หรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการพอสมควร ซึ่งหมายความว่าประกาศในข้อดังกล่าวก็เป็นไปตามหลักความได้สัดส่วนอยู่แล้วและไม่มีคามจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด แต่หากผลการวิเคราะห์แสดงให้เห็นว่า ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการต้องใช้และข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการห้ามใช้ข้อใดประกาศฉบับนี้เป็นการเพิ่มภาระ หรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพต่อผู้ประกอบการเกินสมควร ซึ่งหมายความว่าประกาศในข้อดังกล่าวไม่ได้เป็นไปตามหลักความได้สัดส่วน และจะต้องมีการเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมในลำดับถัดไป โดยมีรายละเอียดในการวิเคราะห์รายข้อดังต่อไปนี้

5.3.1 ผลกระทบเรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า

ในสัญญาเช่าระหว่างผู้ประกอบการกับผู้เช่าต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร เพื่อเป็นหลักฐาน กรณีที่ผู้ประกอบการกล่าวอ้างว่าผู้เช่าทำให้อาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคารเสียหาย² ผู้เขียนเห็นว่าการระบุรายละเอียดดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่ผู้ประกอบการสามารถทำได้และเป็นสิ่งที่ควรกระทำอยู่แล้วแม้ไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องทำ เพื่อป้องกันมิให้เกิดข้อพิพาทในเรื่องดังกล่าวระหว่างคู่สัญญาขึ้นในอนาคต ซึ่งการกำหนดเช่นนี้ไม่ก่อให้เกิดภาระเกินสมควรแต่อย่างใด นอกจากนี้ ในส่วนท้ายของประกาศยังได้แสดงตัวอย่างของแบบบันทึกการตรวจสอบสภาพอาคารให้ผู้ประกอบการได้ใช้เป็นแบบอีกด้วย การกำหนดข้อสัญญาที่ต้องใช้ในข้อนี้จึงไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการเกินสมควรแต่อย่างใด ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

สำหรับรายละเอียดเกี่ยวกับอัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสาธารณูปโภคดังกล่าว³ การกำหนดรายละเอียดในเรื่องนี้ ต้องพิจารณาพร้อมกับ ข้อ 4 (7) ซึ่งกำหนดห้ามผู้ประกอบการใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบการ ดังนั้น สำหรับอัตรา

² ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (1) ง.

³ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (1) ช.

ค่าสาธารณูปโภคเฉพาะที่เป็นค่ากระแสไฟฟ้าและค่าน้ำประปา ผู้ประกอบธุรกิจต้องแสดงรายละเอียดดังกล่าวในสัญญาเช่าและเรียกเก็บในอัตราที่ไม่เกินจากที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บจากตน โดยในทางปฏิบัติของธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ที่มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาตรย่อยสำหรับสถานที่เช่า โดยผู้ประกอบธุรกิจนั้น อัตราค่ากระแสไฟฟ้าที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจก็มีความไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับปริมาณการใช้ ซึ่งผู้ให้บริการจัดเก็บค่าไฟฟ้าตามอัตราค่าไฟฟ้าฐานในอัตราก้าวหน้า กล่าวคือ ยิ่งมีการใช้กระแสไฟฟ้ามาก อัตราต่อหน่วยก็ยิ่งสูงขึ้น และในแต่ละรอบใบแจ้งหนี้ยังมีการจัดเก็บค่าไฟฟ้าตามสูตรการปรับค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) อีกด้วย ซึ่งอัตราอย่างหลังนี้ คณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานเป็นผู้กำหนด โดยมีการกำหนดใหม่ในทุกๆ 4 เดือน ขณะที่อัตราค่าน้ำประปาก็มีราคาที่ไม่แน่นอน โดยมีการจัดเก็บตามอัตราก้าวหน้าเช่นเดียวกัน ซึ่งขึ้นกับปริมาณการใช้ หากมีปริมาณการใช้น้ำประปามาก ราคาต่อหน่วยก็จะสูงขึ้นตามที่ผู้ให้บริการประกาศกำหนดไว้ แม้ว่าสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้แนะนำแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ห้ามใช้ใน ข้อ 4 (7) นี้ โดยผู้ประกอบธุรกิจสามารถคำนวณหาอัตราต่อหน่วยดังกล่าวล่วงหน้าเพื่อเรียกเก็บเอาจากผู้เช่าได้แทนการรอใบแจ้งหนี้จากผู้ให้บริการ ด้วยการพิจารณาจากสถิติข้อมูลรายจ่ายค่ากระแสไฟฟ้าและค่าน้ำประปาที่ผู้ประกอบธุรกิจชำระให้แก่ผู้ให้บริการในอดีตที่ผ่านมาตามที่ได้อธิบายไปแล้วในบทที่ 3 ซึ่งการปฏิบัติตามคำแนะนำทำให้ผู้ประกอบธุรกิจไม่ต้องฝ่าฝืนข้อ 4 (7) และยังสามารถระบุอัตราดังกล่าวล่วงหน้าไว้ในสัญญาตามรายละเอียดที่ประกาศนี้กำหนดให้ต้องใช้ในข้อ 3 (1) ข. อีกด้วย แต่การกระทำเช่นนี้ก็กลับมีผลทำให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องแบกรับภาระในส่วนที่ยังขาดเอง เนื่องจากต้องเรียกเก็บให้ต่ำกว่าความจริงไว้ก่อน นอกจากนี้ กรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่มีข้อมูลสถิติค่าใช้จ่ายในอดีตเพื่อนำมาคำนวณหาอัตราต่อหน่วยสำหรับเรียกเก็บเอาจากผู้เช่า เนื่องจากอยู่ในช่วงเริ่มต้นของประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ก็อาจเป็นการยากที่จะปฏิบัติตามหรือมีความเสี่ยงที่จะฝ่าฝืนประกาศฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ตามข่าว สคบ. ที่ 30/2561 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2561 สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้มีคำแนะนำให้ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้ในสัญญาว่าจะเรียกเก็บอัตราค่าสาธารณูปโภคตามอัตราที่หน่วยงานผู้ให้บริการสาธารณูปโภคเรียกเก็บในแต่ละเดือนแทนการระบุอัตราค่าสาธารณูปโภคล่วงหน้า ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าการกำหนดรายละเอียดล่วงหน้าเกี่ยวกับอัตราค่าสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 3 (1) ข. ไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควรแต่อย่างใด ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

อย่างไรก็ดี กรณีของการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในรูปแบบของการให้เช่าห้องชุดในอาคารชุด ซึ่งมีมาตรวัดปริมาตรไฟฟ้าของผู้ให้บริการติดตั้งไว้โดยตรง ก็ไม่มีปัญหาในเรื่องของอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้า เนื่องจากผู้เช่าพึงชำระค่าใช้จ่ายกระแสไฟฟ้าแก่ผู้ให้บริการโดยตรง ส่วนกรณีของอัตราค่าน้ำประปานั้น ผู้ให้บริการน้ำประปาในห้องชุดมักเป็นนิติบุคคลอาคารชุด และผู้เช่าก็มีหน้าที่จ่ายค่าน้ำประปาโดยตรงกับผู้ให้บริการอยู่แล้ว ผู้ประกอบธุรกิจก็ไม่ได้มีหน้าที่ต้องส่งใบแจ้งหนี้เพื่อเรียกเก็บ

ค่าใช้จ่ายดังกล่าว จึงไม่ได้รับผลกระทบจากประกาศในข้อนี้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม แม้นิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บค่าบริการน้ำประปาในอัตราที่สูงกว่าที่ผู้ให้บริการที่แท้จริง กล่าวคือ การประปาเรียกเก็บ ก็สามารถทำได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายห้ามนิติบุคคลอาคารชุดในเรื่องดังกล่าว

ในส่วนของผู้ประกอบการธุรกิจในรูปแบบของบ้านเช่า ผู้ประกอบการธุรกิจก็ไม่ได้ได้รับผลกระทบจากประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราค่ากระแสไฟฟ้าและน้ำประปาดังกล่าวเช่นเดียวกับกรณีของการให้เช่าห้องชุดในอาคารชุด เนื่องจากการติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าและประปาโดยตรงจากผู้ให้บริการและผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าบริการดังกล่าว โดยไม่ได้ถูกเรียกเก็บจากผู้ประกอบการธุรกิจอีกทอดหนึ่ง

ทั้งนี้ แม้ผู้ประกอบการจะไม่ได้ได้รับผลกระทบจากการระบายรายละเอียดเกี่ยวกับอัตราค่าสาธารณูปโภคไว้ล่วงหน้าในสัญญาตามคำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค แต่ก็อาจได้รับผลกระทบในเวลาที่ต้องเรียกเก็บค่ากระแสไฟฟ้าและน้ำประปาจากผู้เช่าในแต่ละเดือน ซึ่งจะได้ทำการวิเคราะห์ ข้อ 4 (7) ในส่วนต่อไป

กรณีของรายละเอียดเกี่ยวกับอัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เช่น ค่าจดปริมาตรการใช้กระแสไฟฟ้าและปริมาณการใช้น้ำประปา ค่าสูบน้ำเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำประปาภายในอาคาร และอัตราค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว⁴ ผู้เขียนเห็นว่า ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มีจำนวนที่ใกล้เคียงกันในแต่ละเดือน ผู้ประกอบการที่ย่อมสามารถกำหนดไว้ล่วงหน้าในสัญญาได้ การกำหนดข้อสัญญาที่ต้องใช้ในข้อนี้จึงไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการเกินสมควรแต่อย่างใด ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

5.3.2 ผลกระทบเรื่องการส่งใบแจ้งหนี้

ประกาศนี้กำหนดให้ผู้ประกอบการต้องส่งใบแจ้งหนี้ตามรายการ ข้อ 3 (1) ฉ. ถึง ฉ. ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งปรากฏตามรายการในใบแจ้งหนี้ที่ผู้ประกอบการเรียกเก็บ⁵ ผู้เขียนเห็นว่าในทางปฏิบัติตามปกติของธุรกิจนี้ มีการส่งใบแจ้งหนี้โดยระบุอัตราค่าเช่าและค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของผู้เช่าแต่ละรายทราบล่วงหน้าอยู่แล้ว เพื่อให้ผู้เช่าได้ทราบถึงปริมาตรการใช้กระแสไฟฟ้าและปริมาณการใช้น้ำประปาที่ตนได้ใช้ไปในแต่ละรอบใบแจ้งหนี้ ซึ่งโดยปกติมักเรียกเก็บกันเป็นรายเดือน การที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการแจ้งล่วงหน้าโดยมีกรอบเวลากำหนดไว้ เพื่อให้ผู้เช่ามีเวลาเพียงพอสำหรับการตรวจสอบความถูกต้องของใบแจ้งหนี้และเตรียมเงินไว้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่า การกำหนดข้อสัญญาที่ต้องใช้ในข้อนี้จึงไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและ

⁴ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (1) ซ. และ ข้อ 3 (1) ฉ.

⁵ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (2)

เสรีภาพของผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควรแต่อย่างใด ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

5.3.3 ผลกระทบเรื่องการคืนเงินประกัน

เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันทีเว้นแต่ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ทำความเสียหาย ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารโดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ⁶

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์พบว่าไม่มีการกำหนดระยะเวลายื่นคำร้องขอคืนเงินประกันที่ฝากไว้กับศูนย์บริการเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Service) มีเพียงแต่การกำหนดไว้ว่าหากผู้ให้เช่าและผู้เช่าไม่มายื่นคำร้องขอคืนเงินประกันภายใน 6 ปี ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ให้เงินจำนวนดังกล่าวตกเป็นของแผ่นดิน ขณะที่กฎหมายของประเทศอังกฤษกำหนดว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนเงินประกันแก่ผู้เช่าภายใน 10 วันตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิหักหนี้ค่าใช้จ่ายจากเงินประกันได้ เช่น ค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าเสียหายต่อสถานที่เช่า ค่าทำความสะอาด เป็นต้น แต่ผู้ให้เช่าไม่สามารถหักค่าเสียหายอันเกิดจากความเสียหายจากการใช้งานตามปกติได้ หากทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ เงินประกันจะยังคงถูกเก็บรักษาไว้ที่โครงการปกป้องเงินประกันการเช่า (Tenancy Deposit Protection Scheme หรือ TDP) จนกว่าข้อพิพาทจะยุติลง

ผู้เขียนเห็นว่ากรอบระยะเวลาคืนเงินประกันที่กำหนดไว้ที่ 7 วันเพียงพอต่อการตรวจสอบความเสียหายเบื้องต้นแล้วว่ามี ความเสียหายใดเกิดขึ้นต่ออาคารที่เช่าและทรัพย์สินในอาคารที่เช่าหรือไม่ หากไม่พบความเสียหายใด ก็ให้คืนเงินประกันแก่ผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว แต่หากมีความเสียหายเกิดขึ้น ประกาศนี้ก็ไม่ได้กำหนดกรอบระยะเวลาคืนเงินประกันไว้แต่อย่างใด ผู้เขียนเห็นว่าผู้ประกอบธุรกิจก็น่าจะมีเวลาที่ไม่จำกัดในการตรวจสอบความเสียหายและคำนวณค่าเสียหายโดยสุจริต เพื่อนำมาหักออกจากเงินประกันได้ การกำหนดข้อสัญญาที่ต้องใช้ในข้อนี้จึงไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควรแต่อย่างใด ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

⁶ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (4)

5.3.4 ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญา

ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระค่าเช่าและมีเหตุจำเป็นอันสมควร⁷

ตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 สัญญาเช่านั้นจะระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ อย่างไรก็ตาม มาตรา 386 วางหลักว่า ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญา แม้สัญญายังไม่สิ้นสุดลง การเลิกสัญญานั้นย่อมทำได้ด้วยการแสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งหมายความว่าคู่สัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาในสัญญา หากมีการกำหนดสิทธิเช่นนั้นไว้ในสัญญา

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายอังกฤษซึ่งกำหนดไว้ในกรณีสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาว่า หากผู้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญา กฎหมายกำหนดให้ทำได้ก็ต่อเมื่อมีข้อสัญญาระบุไว้ให้ทำได้หรือผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้สัญญาสิ้นสุดก่อนกำหนด หากไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวและผู้ให้เช่าย้ายออกจากสถานที่เช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาที่เหลืออยู่แม้จะไม่ได้อยู่อาศัยในสถานที่เช่า

การที่ประกาศนี้กำหนดให้ต้องใช้ข้อสัญญาที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ โดยที่ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระค่าเช่าและมีเหตุจำเป็นอันสมควร ก็ไม่ได้มีลักษณะของการบอกเลิกสัญญาที่เป็นไปตามอำเภอใจของผู้เช่าหรือไม่มีเหตุแต่อย่างใด หากแต่ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่ประกาศนี้กำหนดไว้ กล่าวคือ ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระค่าเช่าและมีเหตุจำเป็นอันสมควร นอกจากนี้ ประกาศนี้ยังได้กำหนดให้ผู้เช่าต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวันซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการแสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่ง

ดังนั้น การกำหนดข้อสัญญาที่ต้องใช้ในเรื่องนี้จึงเป็นการนำสิทธิบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาบัญญัติให้มีรายละเอียดมากขึ้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่า และยังสอดคล้องกับกฎหมายต่างประเทศตามที่ได้ศึกษามา ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าไม่ได้เป็นการเพิ่มภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบธุรกิจแต่อย่างใด เนื่องจากมีการแจ้งให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก็น่าจะเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการหาผู้เช่ารายใหม่มาทำสัญญาแทนผู้เช่ารายเดิมได้แล้ว นอกจากนี้ หากผู้ประกอบธุรกิจต้องเสียค่านายหน้าในการหาผู้เช่าและผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาโดยมีเหตุจำเป็นอันสมควร ก็ถือเป็นเหตุสุดวิสัยและถือเป็นความเสี่ยงอย่างหนึ่งในการประกอบธุรกิจ ซึ่งการประกอบธุรกิจไม่ว่าประเภทใดก็ตามย่อมมีความเสี่ยงทั้งสิ้น การกำหนดข้อสัญญาที่ต้องใช้ในข้อนี้จึงไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควรแต่อย่างใด ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

⁷ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (5)

5.3.5 ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญ

การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้ ผู้เขียนเห็นว่า ในส่วนที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องระบุงการผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาไว้เป็นการเฉพาะในสัญญาด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไปก็เพื่อให้ผู้เช่าได้สังเกตเห็นได้โดยง่าย ไม่ได้ทำให้เกิดภาระแก่ผู้ประกอบธุรกิจแต่อย่างใด

ในส่วนท้ายของข้อนี้ที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา โดยให้เวลาอย่างน้อย 30 วันนั้น โดยทั่วไปการผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของธุรกิจการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยอันเป็นเหตุให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้มักเป็นเรื่องการค้างชำระค่าเช่า ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 วางหลักว่า ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน ซึ่งเป็นการกำหนดเวลาให้ผู้เช่าปฏิบัติตามการชำระหนี้ หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าจึงจะเกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า การที่ประกาศนี้กำหนดเวลาบอกกล่าวเป็นหนังสือไว้อย่างน้อยสามสิบวัน ก็เป็นการกำหนดเพิ่มเติมในรายละเอียดและสอดคล้องกับที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้จะมีระยะเวลาที่ยาวนานกว่า ทั้งนี้ ก็เป็นไปเพื่อคุ้มครองผู้เช่า อย่างไรก็ตามหากเป็นกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องอื่นอันทำให้ผู้ประกอบธุรกิจเกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญา ไม่มีกฎหมายอื่นบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะดังเช่นกรณีของการค้างชำระค่าเช่า โดยหลักผู้ประกอบธุรกิจสามารถบอกเลิกสัญญาได้ทันทีตามข้อสัญญา แต่การที่รัฐเข้าแทรกแซงการทำสัญญาในเรื่องนี้ก็เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หากพ้นระยะเวลาดังกล่าว ผู้ประกอบธุรกิจก็สามารถบอกเลิกสัญญาได้ตามสิทธิที่ตนมี ซึ่งผู้เขียนเห็นว่ากรณีผิดสัญญาด้วยการค้างชำระค่าเช่า กรอระยะเวลาดังกล่าวจึงไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควรแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม กรณีการผิดสัญญาด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากการค้างชำระค่าเช่า ผู้ประกอบธุรกิจบางรายอาจมีความกังวลในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาด้วยการก่อความเดือดร้อนรำคาญต่อผู้เช่ารายอื่นแม้จะได้มีการตักเตือนแล้ว หรือ กระทำการใดที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี หรือ

⁸ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (6)

กระทำความผิดต่อกฎหมายอาญา ซึ่งผู้ประกอบการจึงไม่สามารถรอจนครบระยะเวลา 30 วันเพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องได้ เพราะอาจกระทบต่อผู้เช่ารายอื่นหรือสังคมโดยรวมได้ และในท้ายที่สุดก็อาจส่งผลกระทบต่อตัวผู้ประกอบการเอง เนื่องจากผู้เช่ารายอื่นที่ได้รับผลกระทบอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญา ตามข้อ 3 (5) เพราะมีเหตุจำเป็นอันสมควรได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศอังกฤษ พบว่า หากเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุผลตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ผู้เช่าใช้สถานที่เช่าในการกระทำความผิดตามกฎหมาย หรือ ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องย้ายกลับมาอาศัยในสถานที่เช่า หรือ มีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ก่อนกำหนดได้ ผู้เขียนเห็นว่ากรณีของการผิดสัญญาด้วยเหตุอื่นที่ไม่ใช่เรื่องการค้างชำระค่าเช่าและผู้ให้เช่ามีความจำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาโดยไม่ต้องมีการกำหนดกรอบเวลาให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาก่อน เช่น กรณีที่ผู้เช่าใช้สถานที่เช่าในการกระทำความผิดตามกฎหมาย กรณีที่ผู้เช่าลักทรัพย์ในสถานที่เช่า กรณีที่ผู้เช่านำสิ่งของผิดกฎหมายเข้ามาในสถานที่เช่า เป็นต้น ซึ่งล้วนทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินต่อผู้เช่ารายอื่นในอาคารที่เช่า ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงควรมีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้เช่าในทันที เพราะในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าเองก็มีส่วนในการกระทำความผิด กฎหมายจึงไม่ควรคุ้มครองผู้เช่ามากเกินไป การกำหนดข้อสัญญาที่ต้องใช้ในข้อนี้จึงเป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการเกินสมควร ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงไม่สอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายและสมควรได้รับการแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งจะได้นำเสนอต่อไป

5.3.6 ผลกระทบเรื่องการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ผู้ประกอบการต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ และอัตราค่าใช้จ่ายอื่นๆ ก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง⁹ ผู้เขียนเห็นว่าข้อกำหนดเช่นนี้เป็นไปเพื่อให้ผู้เช่าได้ทราบค่าใช้จ่ายที่แน่นอนล่วงหน้าก่อนเข้าทำสัญญา ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าที่มีความอ่อนแอกว่าในทางเศรษฐกิจ การที่ผู้ประกอบการบางรายกังวลในเรื่องอัตราค่าจ้างขั้นต่ำที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจ้างพนักงานทำความสะอาดหรือพนักงานรักษาความปลอดภัย ก็ถือเป็นความเสี่ยงของการประกอบธุรกิจอีกอย่างหนึ่งที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า การกำหนดข้อสัญญาที่ห้ามใช้ในข้อนี้ไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการเกินสมควรแต่อย่างใด ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

⁹ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (3)

5.3.7 ผลกระทบเรื่องการเรียกเก็บเงินประกัน

ผู้ประกอบการธุรกิจต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน¹⁰

จากการศึกษาธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยใน บทที่ 2 ทำให้พบว่าค่าตกแต่งอาคาร ค่าทรัพย์สิน และค่าเครื่องใช้ต่างๆ เช่น เติงนอน ตู้ข้างเตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะทำงาน โต๊ะรับแขก โต๊ะอาหาร เก้าอี้ เป็นต้น มักมีมูลค่าที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าอาคารหนึ่งเดือนเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน นอกจากนี้ในทางปฏิบัติของธุรกิจนี้ ยังจำเป็นต้องนำค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกิดขึ้นในเดือนสุดท้ายของสัญญาเช่ามาหักกลบลบหนี้เอาจากเงินประกัน กรณีที่ผู้เช่าย้ายออกจากอาคารที่เช่าโดยไม่ได้ชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจจำเป็นต้องหักกลบลบหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากเงินประกัน อย่างไรก็ตาม หากเงินประกันไม่คุ้มค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยมากผู้ประกอบการธุรกิจมักมีภาระในส่วนที่ขาดเอาไว้เอง เนื่องจากไม่ต้องการเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีอีก

อย่างไรก็ดี เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศที่ได้ศึกษามาพบว่า กฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์กำหนดให้ผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บเงินประกันมีจำนวนเท่ากับอัตราค่าเช่า 4 สัปดาห์เมื่อคำนวณเป็นรายสัปดาห์ ในรูปแบบของพันธบัตร (Bond) เท่านั้น โดยที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเงินประกันในรูปแบบของหลักทรัพย์ประเภทอื่นได้ เมื่อผู้ให้เช่าได้รับพันธบัตร ผู้ให้เช่ามีหน้าที่นำไปฝากไว้ที่ ศูนย์บริการเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Service) ภายใน 23 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับ หากมีการร้องขอการปรับขึ้นค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าเพิ่มจำนวนเงินประกันได้ตามสัดส่วนค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น หรือ หากมีการปรับลดค่าเช่า ผู้เช่าสามารถยื่นคำร้องขอคืนเงินประกันส่วนเกินได้ ขณะที่กฎหมายของประเทศอังกฤษไม่มีการกำหนดจำนวนเงินประกัน แต่หากมีการเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่า 2 เดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน จะถือว่าจำนวนเงินประกันดังกล่าวเป็นค่าพรีเมียม (Premium) ซึ่งผิดกฎหมาย โดยผู้ประกอบการธุรกิจในประเทศอังกฤษมักเรียกเก็บเงินประกัน (Deposit) เป็นจำนวน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน เมื่อผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันจากผู้เช่าในรูปแบบของตัวเงิน ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องวางเงินประกันดังกล่าวกับ โครงการปกป้องเงินประกันการเช่า (Tenancy Deposit Protection Scheme หรือ TDP) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินจำนวนดังกล่าว ซึ่งโครงการนี้เป็นหน่วยงานที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลเพื่อย้ำให้มั่นใจว่าผู้เช่าจะได้รับเงินประกันคืน หากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยที่ผู้เช่าไม่ได้ทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย ตลอดจนไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือค่าสาธารณูปโภคใดๆ

ด้วยเหตุนี้ ผู้เขียนจึงเห็นว่าการกำหนดห้ามผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือนนั้น สอดคล้องกับกฎหมายในต่างประเทศที่ได้ศึกษามา กล่าวคือ เรียกเก็บไม่เกินอัตราค่าเช่า 4 สัปดาห์สำหรับการเช่าในประเทศนิวซีแลนด์ หรือ 1

¹⁰ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (4)

เดือนสำหรับการเช่าในประเทศอังกฤษ แม้จำนวนเงินดังกล่าวอาจจะไม่คุ้มค่ากับความเสียหายที่เกิดขึ้นหรือค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าค้างชำระ ก็ถือเป็นความเสี่ยงอย่างหนึ่งในการประกอบธุรกิจ อันเป็นผลมาจากปัญหาความผิดพลาดในการการคัดกรองผู้เช่า อย่างไรก็ตาม แม้เงินประกันจะไม่คุ้มค่าต่อความเสียหายหรือค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าค้างชำระ ผู้ประกอบธุรกิจยังสามารถฟ้องเป็นคดีความต่อศาลเพื่อเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าที่ทำความเสียหายได้ หากเป็นกรณีที่ผู้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อจนเป็นเหตุให้ผู้ประกอบธุรกิจเสียหาย หรือ เพื่อเรียกให้ผู้เช่าชำระหนี้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่ยังขาดอยู่ภายหลังจากหักกลบลบหนี้จากเงินประกันแล้ว และตามแนวทางการตีความของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หากผู้ประกอบธุรกิจแยกทำสัญญากับผู้เช่าในรูปแบบของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ เช่น สัญญาให้บริการเฟอร์นิเจอร์ ผู้ประกอบธุรกิจก็สามารถเรียกเงินประกันจากผู้เช่าได้อีกทางหนึ่งจากสัญญาให้บริการด้วย ซึ่งประกาศนี้ไม่มีผลบังคับไปถึงจำนวนเงินประกันในสัญญาให้บริการดังกล่าว การกำหนดข้อสัญญาที่ห้ามใช้ในข้อนี้จึงไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควรแต่อย่างใด แม้จากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนก่อนหน้าของเอกัตศึกษานี้พบว่าข้อสัญญาที่ห้ามใช้ในข้อนี้เป็นเรื่องที่คุณประกอบธุรกิจส่วนใหญ่เห็นว่าตนเองได้รับผลกระทบก็ตาม ด้วยเหตุผลดังที่ได้กล่าวไปแล้วนั้น ดังนี้ ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

5.3.8 ผลกระทบเรื่องการริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า

ผู้ประกอบธุรกิจต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า¹¹ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจเห็นว่าตนเองควรมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าได้ทันที การกำหนดห้ามมิให้ริบทำให้ผู้ประกอบธุรกิจได้รับผลกระทบ เพราะไม่สามารถนำเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้ามาหักกลบลบหนี้จากค่าเช่าที่ค้างชำระหรือค่าเสียหายได้

ผู้เขียนเห็นว่ากรณีเงินประกันน่าจะจะเป็นความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนของผู้ประกอบธุรกิจบางราย เพราะหากมีค่าเสียหาย ผู้ประกอบธุรกิจก็น่าที่จะนำมาหักกลบลบหนี้ได้ กฎหมายคงมีเจตนารมณ์ไม่ให้ผู้ประกอบธุรกิจเขียนข้อสัญญาที่ให้สิทธิริบเงินดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร แต่การนำเงินประกันมาหักกลบลบหนี้ที่เกิดขึ้นไม่ใช่การริบ และเป็นสิ่งที่สามารถกระทำได้หากมีความเสียหายเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่าซึ่งไม่ใช่ความเสียหายตามปกติธรรมดาของการใช้ทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับ พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 ซึ่งมีลักษณะเป็นการให้เช่าที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกัน เพียงแต่ไม่อยู่ภายใต้บังคับของประกาศนี้ ก็ได้มีการบัญญัติไว้ในมาตรา 11 วรรคท้าย ซึ่งกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการหอพักต้องคืนเงินประกันให้แก่ผู้พักภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ตามจำนวนที่เหลืออยู่หลังจากหักเป็นค่าเสียหายที่ผู้พักก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบกิจการหอพักจัดไว้ให้ผู้พักใช้สอย ก็เป็นการบัญญัติในทำนองที่สามารถให้นำเงินประกันมาหักกลบลบ

¹¹ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (5)

หนี้กับค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ อีกทั้ง ตามแนวทางการตีความของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องเงินประกันที่ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจสามารถนำเงินจำนวนดังกล่าวมาหักกลบลบหนี้กับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอาคารที่เช่าและทรัพย์สินต่างๆ ในอาคาร รวมถึงหักกลบลบหนี้กับค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นได้ ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้เช่าไม่ชำระ ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าการกำหนดข้อสัญญาที่ห้ามใช้ในข้อนี้ไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการธุรกิจเกินสมควรแต่อย่างใด ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

ส่วนกรณีของค่าเช่าล่วงหน้า ในทางปฏิบัติของธุรกิจนี้ ค่าเช่าล่วงหน้า หมายถึง ค่าเช่าที่ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าสำหรับการที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในอาคารที่เช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยมีการเรียกเก็บกันล่วงหน้าเป็นจำนวนเท่ากับอัตราค่าเช่า 1 เดือนเมื่อคำนวณเป็นรายเดือนสำหรับการอยู่ในอาคารที่เช่าเป็นเวลา 1 เดือน เช่น สัญญาเช่าระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 62 ถึง 31 ธ.ค. 62 กำหนดให้มีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ดังนั้น การชำระค่าเช่าล่วงหน้าในวันที่ 1 ม.ค. 62 ทำให้ผู้เช่ามีสิทธิอยู่อาศัยในวันที่ 1 ม.ค. 62 ถึง 31 ม.ค. 62

อย่างไรก็ดี ตามแนวทางการตีความของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องนี้นั้น ค่าเช่าล่วงหน้า หมายถึง ค่าเช่าที่ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าสำหรับการที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในอาคารที่เช่าเพื่ออยู่อาศัย สำหรับเดือนสุดท้ายของการเช่าตามสัญญาเช่ากรณีชำระค่าเช่ากันเป็นรายเดือน โดยผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าในเดือนดังกล่าวแล้ว เนื่องจากได้ชำระไว้ล่วงหน้าไว้แล้วตั้งแต่ตอนทำสัญญา เช่น สัญญาเช่าระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 62 ถึง 31 ธ.ค. 62 กำหนดให้มีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ดังนั้น การชำระค่าเช่าล่วงหน้าในตอนที่ทำสัญญา ทำให้ผู้เช่ามีสิทธิอยู่อาศัยในวันที่ 1 ธ.ค. 62 ถึง 31 ธ.ค. 62 ดังนี้ ผู้เขียนเห็นว่าคุณจะไม่กรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจจะสามารถริบเงินค่าเช่าล่วงหน้าได้ หากสัญญาเช่าสิ้นสุดในเดือนใด ผู้เช่าก็มีสิทธิอยู่ในอาคารที่เช่าจนถึงวันสิ้นเดือนนั้นโดยไม่ต้องชำระค่าเช่าในเดือนสุดท้ายที่ได้อยู่อาศัย แต่ถ้าผู้เช่าเลือกที่จะย้ายออกจากอาคารที่เช่าก่อนวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดโดยไม่มีเหตุจำเป็นอันสมควร ก็เป็นกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะใช้สิทธิที่ตนมีตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการธุรกิจก็คงจะไม่สามารถนำอาคารที่เช่าออกให้ผู้เช่ารายอื่นเช่าต่อได้จนกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง ซึ่งกรณีนี้ไม่ใช้การริบค่าเช่าล่วงหน้าแต่อย่างใด แต่เป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้าเพื่อให้มีสิทธิอยู่อาศัยในช่วงเวลาสุดท้ายตามที่ตกลงกันไว้ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง นอกจากนี้ ค่าเช่าล่วงหน้าก็ไม่สามารถนำมาหักกับค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายอย่างอื่นได้อยู่แล้ว เพราะไม่ใช่วัตถุประสงค์ของค่าเช่าที่ผู้เช่าตกลงจะให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับการที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาอันมีจำกัด การกำหนดข้อสัญญาที่ห้ามใช้ในข้อนี้จึงไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการธุรกิจเกินสมควรแต่อย่างใด ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

5.3.9 ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการเข้าตรวจสอบอาคารที่เช่า

ผู้ประกอบธุรกิจต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมีต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า¹²

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 555 กำหนดให้ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอันสมควร กล่าวคือ ผู้ให้เช่าไม่สามารถเข้าไปในสถานที่เช่าได้ตามอำเภอใจ แต่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน การที่ประกาศนี้กำหนดห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมีต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้าก็เป็นไปโดยสอดคล้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ให้สิทธิผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบอาคารที่ให้เช่าได้ แต่ต้องมีการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า และผู้เช่าก็มีหน้าที่ต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอันสมควร ทั้งนี้ การแจ้งล่วงหน้าก็เป็นไปเพื่อให้ผู้เช่ามีเวลาเตรียมตัวและจัดการอาคารที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมให้ผู้ประกอบธุรกิจเข้าตรวจสอบ

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์พบว่าหากผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะเข้าไปภายในสถานที่เช่า โดยมีวัตถุประสงค์บางประการ เช่น เพื่อตรวจสอบสถานที่เช่า หรือ เพื่อซ่อมแซมบางอย่าง ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งไปยังผู้เช่าล่วงหน้า หรือ ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในสถานที่เช่าโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า หากได้รับอนุญาตจากหน่วยงานระดับข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า (Tenancy Tribunal) หรือ เป็นกรณีฉุกเฉิน เช่น ไฟไหม้ น้ำท่วม ขณะที่กฎหมายของประเทศอังกฤษก็กำหนดในทำนองเดียวกันว่า กรณีที่สถานที่เช่าอาจต้องได้รับการซ่อมแซม ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องอนุญาตให้ผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบความเสียหายหรือซ่อมแซม โดยผู้ให้เช่าต้องมีหนังสือแจ้งไปยังผู้เช่าล่วงหน้าก่อนการเข้าไปและในช่วงเวลาที่เหมาะสมของวัน เว้นแต่จะมีเหตุฉุกเฉินและความจำเป็นเร่งด่วน

ด้วยเหตุนี้ ผู้เขียนจึงเห็นว่าการกำหนดข้อสัญญาที่ห้ามใช้ในข้อนี้ ไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบธุรกิจเกินสมควรแต่อย่างใด ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว นอกจากนี้ หากเป็นกรณีที่มีเหตุจำเป็นหรือเหตุสุดวิสัย เช่น ไฟไหม้ น้ำท่วม เป็นต้น ผู้ประกอบธุรกิจก็สามารถเข้าตรวจสอบอาคารโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้าอยู่แล้วและไม่จำเป็นต้องเขียนสิทธิดังกล่าวไว้ในสัญญา

5.3.10 ผลกระทบเรื่องกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา

ผู้ประกอบธุรกิจต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจาก

¹² ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (6)

ผู้ประกอบการ¹³ สาเหตุที่ต้องมีการกำหนดเช่นนี้ เนื่องจากที่ผ่านมาผู้ประกอบการบางรายมักเรียกเก็บค่ากระแสไฟฟ้าและน้ำประปาจากผู้เช่าสูงเกินจริงไปมาก ทำให้ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้บริโภคได้รับความเดือนร้อน

อัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาอาจมีการเปลี่ยนแปลงไม่แน่นอนตายตัวในแต่ละรอบใบแจ้งหนี้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับปริมาณหรือปริมาณการใช้ในแต่ละรอบเดือน ทำให้ผู้ประกอบการบางรายไม่อาจทราบได้ล่วงหน้าว่าควรจะใช้อัตราใดเพื่อเรียกเก็บจากผู้เช่าเพื่อให้สอดคล้องกับที่ประกาศฉบับนี้กำหนด นอกจากนี้ หากต้องรอบใบแจ้งหนี้จากผู้ให้บริการเพื่อมาเรียกเก็บเอาจากผู้เช่าอีกทอดหนึ่งก็อาจล่าช้าเกินไป เพราะรอบใบแจ้งหนี้ที่ไม่ตรงกันระหว่างรอบใบแจ้งหนี้ของผู้ประกอบการบางรายที่เรียกเก็บเอาจากผู้เช่าและรอบใบแจ้งหนี้ของผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกที่เก็บเอาจากผู้ประกอบการ

อย่างไรก็ดี สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้แนะนำแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ห้ามใช้ในกรณีที่รอบใบแจ้งหนี้ระหว่างผู้ประกอบการและผู้ให้บริการไม่ตรงกัน โดยผู้ประกอบการสามารถคำนวณหาอัตราต่อหน่วยดังกล่าวล่วงหน้าเพื่อเรียกเก็บเอาจากผู้เช่าได้ ด้วยการพิจารณาจากสถิติข้อมูลรายจ่ายค่ากระแสไฟฟ้าและค่าน้ำประปาที่ผู้ประกอบการชำระให้แก่ผู้ให้บริการในอดีตที่ผ่านมา แล้วเลือกเอาอัตราต่อหน่วยในเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่ต่ำที่สุดมาคำนวณเพื่อหาอัตราต่อหน่วยที่ตนเองจะเรียกเก็บเอาจากผู้เช่า สาเหตุที่ต้องใช้อัตราต่อหน่วยในเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่ต่ำที่สุด เนื่องจากหากใช้อัตราต่อหน่วยในเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่สูงที่สุดมาคำนวณ อัตราที่ได้จะสูงเกินไปเมื่อนำมาปรับใช้กับเดือนที่มีผู้เช่าอาศัยอยู่น้อยกว่าเดือนที่นำมาคำนวณหาอัตราต่อหน่วย เช่น ในเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่ต่ำที่สุดเนื่องจากมีผู้เช่าน้อย อัตราต่อหน่วยที่ผู้ประกอบการคำนวณได้จากปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้า 1,000 หน่วย คือ 10 บาท ซึ่งใบแจ้งหนี้ผู้ให้บริการเรียกเก็บเอาจากผู้ประกอบการมีจำนวน 10,000 บาท ขณะที่ในเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่สูงที่สุดเนื่องจากมีผู้เช่ามาก อัตราต่อหน่วยที่ผู้ประกอบการคำนวณได้จากปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้า 1,200 หน่วย คือ 12 บาท ซึ่งใบแจ้งหนี้ผู้ให้บริการเรียกเก็บเอาจากผู้ประกอบการมีจำนวน 14,400 บาท ใช้อัตราต่อหน่วยจากเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่ต่ำที่สุดมาคำนวณเพื่อหาอัตราต่อหน่วยที่ตนเองจะเรียกเก็บเอาจากผู้เช่า ผลคือ ผู้ประกอบการไม่ได้กระทำการฝ่าฝืนประกาศนี้ แต่ผู้ประกอบการอาจได้รับผลกระทบจากการต้องปฏิบัติตามประกาศนี้ เพราะตนเองอาจต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายจากการใช้กระแสไฟฟ้าและน้ำประปาแทนผู้บริโภค เช่น หากผู้ประกอบการเรียกเก็บผู้เช่าโดยใช้ข้อมูลจากใบแจ้งหนี้ของเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่ต่ำที่สุด กล่าวคือ 10 บาทต่อหน่วย มาปรับใช้กับเดือนที่มีปริมาณหรือปริมาณการใช้ที่สูงสุดจำนวน 1,200 หน่วย ซึ่งควรเรียกเก็บที่ 12 บาทต่อหน่วย ผลคือ ผู้ให้บริการเรียกเก็บจากผู้ประกอบการ 14,400 บาท ขณะที่

¹³ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (7)

ผู้ประกอบการธุรกิจสามารถเรียกเก็บเอาจากผู้เช่าได้เพียง 12,000 บาท ทำให้ผู้ประกอบการต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายที่ตนเองเรียกเก็บเอาจากผู้เช่าขาดไป 2,400 บาท ทั้งนี้เพื่อให้ตนเองสามารถปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อผู้ประกอบการได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้บริการ และทราบว่าอัตราต่อหน่วยที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บจริงสูงกว่าที่ตนเองได้เรียกเก็บเอาจากผู้เช่าแล้ว ผู้ประกอบการก็สามารถเรียกเก็บเพิ่มในส่วนที่ยังขาดเอาจากผู้เช่าในรอบใบแจ้งหนี้ถัดไปได้ เพราะเป็นรายจ่ายในส่วนที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระจากการใช้กระแสไฟฟ้าและน้ำประปา จึงเป็นเพียงการเพิ่มภาระต่อผู้ประกอบการเพียงชั่วคราวเท่านั้น

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศที่ได้ศึกษามาพบว่ากฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์ไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าบริการไว้ว่าต้องเป็นไปตามที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บดังเช่นในประกาศของประเทศไทย เนื่องจากการเรียกเก็บโดยตรงจากผู้ให้บริการอยู่แล้ว กฎหมายเพียงกำหนดหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายไว้ เช่นเดียวกับกฎหมายของประเทศอังกฤษก็ไม่ได้มีการบัญญัติถึงอัตราค่าบริการไว้เป็นการเฉพาะในเรื่องนี้ เพราะผู้เช่าส่วนใหญ่ชำระตรงต่อผู้ให้บริการอยู่แล้ว นอกจากนี้คู่สัญญายังสามารถกำหนดหน้าที่ในการชำระค่าสาธารณูปโภคให้แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไว้ในสัญญาได้

ดังนั้น เมื่อชั่งน้ำหนักระหว่างผลประโยชน์ที่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้บริโภคได้รับกับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการ เห็นว่า แม้ผู้ประกอบการบางรายจะได้รับผลกระทบจากความยุ่งยากหรืออาจต้องแบกรับภาระในการที่ต้องปฏิบัติตามประกาศในข้อนี้อยู่บ้าง แต่ผู้เช่าโดยรวมก็ได้รับประโยชน์ อีกทั้งยังไม่มีวิธีการอื่นใดที่เหมาะสมกว่านี้ในปัจจุบัน เพื่อนำมาใช้แก้ไขปัญหาค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาที่สูงเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบการ ซึ่งผู้เช่าได้รับผลกระทบเป็นอย่างมากและได้ร้องเรียนมายังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก จนเป็นที่มาของการออกประกาศในข้อนี้ รวมทั้งยังไม่มีวิธีการใดที่ทำให้ผู้ประกอบการได้รับผลกระทบน้อยกว่านี้ จึงอาจสรุปได้ว่าประกาศในข้อนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาแล้ว และแม้ผู้ประกอบการจะได้รับภาระจากการที่ต้องปฏิบัติตามประกาศในข้อนี้อยู่บ้าง แต่ก็ไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการเกินสมควรแต่อย่างใด ดังนั้นประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

5.3.11 ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการปิดกั้นอาคารที่เช่า

ผู้ประกอบธุรกิจต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร¹⁴

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายอังกฤษพบว่าผู้ให้เช่ารวมถึงคนในครอบครัวของผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องไม่คุกคามผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นการตัดน้ำประปา ตัดกระแสไฟฟ้า หรือตัดแก๊ส เปิดจดหมายของผู้เช่า เคลื่อนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า เข้าไปในสถานที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้เช่า หรือ ส่งช่างเข้าไปซ่อมแซมสถานที่เช่าโดยไม่มี การแจ้งล่วงหน้า เป็นต้น เมื่อใดที่การคุกคามกลายเป็นการขับไล่โดยผิดกฎหมาย เช่น การบังคับให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าด้วยการคุกคามต่างๆ ดังที่ได้กล่าวข้างต้น การใช้กำลังบังคับให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่า การปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในบางส่วนของสถานที่เช่า หรือ การเปลี่ยนกุญแจเพื่อไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปในสถานที่เช่าได้ เป็นต้น การกระทำดังกล่าวของผู้ให้เช่าเพื่อขับไล่ผู้เช่าโดยไม่ทำตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดเป็นการกระทำที่มีความผิดทางอาญา

ก่อนออกประกาศนี้ ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12265/2556 ที่วินิจฉัยว่า หากมีข้อสัญญาที่กำหนดว่า เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้ผู้เช่าย้ายออกจากสถานที่เช่า และผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่ากับทั้งขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ ข้อตกลงดังกล่าวใช้บังคับได้ ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่าที่เข้าไปขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าไม่มีความผิดอาญานุกรุกหรือทำให้เสียหาย นอกจากนั้น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4486/2545 ได้วินิจฉัยว่าหากมีข้อสัญญาที่กำหนดว่า เมื่อผู้เช่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นสถานที่เช่า รวมทั้งตัดน้ำและกระแสไฟฟ้าในสถานที่เช่าได้ ไม่เป็นการละเมิด อย่างไรก็ตาม เมื่อประกาศนี้ห้ามใช้ข้อสัญญาในทำนองนี้เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค ผู้ประกอบธุรกิจจึงไม่สามารถปิดกั้นสถานที่เช่าหรือเข้าไปขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยอาศัยผลของสัญญาได้อีกต่อไป

ผู้เขียนเห็นว่า เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร หากผู้ประกอบธุรกิจได้กำหนดเวลาพอสมควรตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้ผู้เช่ามาชำระแล้ว แต่ผู้เช่ายังคงละเลยไม่ชำระ มีผลทำให้ผู้ประกอบธุรกิจเกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญา ดังนั้น เมื่อผู้ประกอบธุรกิจบอกเลิกสัญญาตามสิทธิที่ตนมีแล้ว ผู้เช่าต้องย้ายออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบการครอบครองคืนแก่ผู้ประกอบธุรกิจ หากผู้เช่าไม่ยอมย้ายออกและยังคงอยู่ในสถานที่เช่า ถือได้ว่าผู้ประกอบธุรกิจถูกโต้แย้งสิทธิแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจต้องใช้สิทธิทางศาลด้วยการฟ้องขับไล่ผู้เช่าและบังคับคดีไปตามขั้นตอนของกฎหมายเท่านั้น ไม่สามารถทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าได้ เพราะผู้ประกอบธุรกิจไม่มีอำนาจบังคับการดังกล่าว และการกระทำดังกล่าวอาจเป็นความผิดอาญานุกรุกหรือฐานทำให้เสียหาย หรือ การกระทำละเมิดในทางแพ่งหากการกระทำดังกล่าวทำให้เกิดความเสียหายขึ้นแก่ผู้เช่าหรือทรัพย์สินของ

¹⁴ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (8)

ผู้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับกฎหมายของประเทศอังกฤษที่ถือว่าการกระทำดังกล่าวถือเป็นการคุกคามผู้เช่า เพื่อขับไล่ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าและมีความผิดอาญา

อย่างไรก็ดี ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3921/2535 ว่า เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว สัญญาเช่าก็เป็นอันสิ้นสุดลง ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองทำประโยชน์ในสถานที่เช่าอีกต่อไป การที่ผู้ให้เช่าไม่จ่ายกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาให้แก่ผู้เช่า รวมถึงการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารที่เช่า กระทำดังกล่าวไม่เป็นการละเมิด ด้วยเหตุนี้ ผู้เขียนจึงเห็นว่า แม้ผู้ประกอบการธุรกิจจะไม่มีสิทธิปิดกั้นอาคารที่เช่าโดยผลของสัญญา เนื่องจากห้ามใช้ข้อสัญญาที่ให้สิทธิดังกล่าว แต่เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว ผู้ประกอบการธุรกิจก็น่าที่จะปิดกั้นอาคารที่เช่าเพื่อกีดกันผู้เช่าให้มาชำระค่าเช่าได้ ตามนัยแห่งคำพิพากษาศาลฎีกานี้ เพราะไม่มีสัญญาเป็นฐานที่ให้สิทธิผู้เช่าเหลืออยู่อีกแล้ว

ดังนั้น การที่ประกาศนี้กำหนดห้ามผู้ประกอบการธุรกิจใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ตนเองมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารจึงไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการธุรกิจเกินสมควรแต่อย่างใด แต่เป็นการบัญญัติโดยมีเจตนารมณ์เพื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจต้องกระทำการตามวิธีการของกฎหมาย ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

5.3.12 ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบการธุรกิจในการบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าไม่ได้ทำผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้ประกอบการธุรกิจห้ามใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา หรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา¹⁵

ตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 สัญญาเช่านั้นจะระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ อย่างไรก็ตาม มาตรา 386 วางหลักว่า ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญา แม้สัญญายังไม่สิ้นสุดลง การเลิกสัญญานั้นย่อมทำได้ด้วยการแสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งหมายความว่าคู่สัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาในสัญญา หากมีการกำหนดสิทธิเช่นนั้นไว้ในสัญญา

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์พบว่าโดยหลักแล้วกฎหมายไม่อนุญาตให้คู่สัญญาที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาได้ แต่ก็มีข้อยกเว้นให้ทำได้หากเป็นความประสงค์ของคู่สัญญา กล่าวคือ คู่สัญญาทำการตกลงกันเพื่อเลิกสัญญา ขณะที่กฎหมายของประเทศอังกฤษกำหนดว่ากรณีที่ผู้ให้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุผลตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ผู้เช่าใช้สถานที่เช่าในการกระทำความผิดตามกฎหมาย หรือ ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องย้ายกลับมาอาศัยในสถานที่เช่า หรือ มีข้อ

¹⁵ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 4 (10)

สัญญาที่กำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนดได้ โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งหมายความว่าผู้ให้เช่าไม่สามารถบอกเลิกสัญญาตามอำเภอใจได้แต่ต้องมีเหตุตามที่กฎหมายกำหนดหรือมีข้อสัญญาที่กำหนดสิทธิเช่นนั้นไว้

อย่างไรก็ตาม การที่ประกาศนี้กำหนดไม่ให้ผู้ประกอบการธุรกิจหรือผู้ให้เช่าใช้ข้อสัญญาที่ให้สิทธิตนบอกเลิกสัญญาโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา หรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา หรือการเลิกสัญญาตามอำเภอใจนั้น แม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้รับรองไว้ให้สามารถทำได้ด้วยการกำหนดไว้ในสัญญา รวมถึงการที่กฎหมายของประเทศอังกฤษก็กำหนดให้ทำได้นั้น ก็เป็นไปเพื่อคุ้มครองผู้เช่า อันทำให้เกิดความแน่นอนในการมีที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ การที่มีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา หรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญาก็ถือเป็นข้อตกลงที่อาจถือได้ว่าทำให้ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จึงต้องอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคเมื่อมีการทำสัญญาแล้วอยู่ดี โดยมีลักษณะเป็นการคุ้มครองคู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแอกว่าในทางเศรษฐกิจให้ไม่ต้องรับผลที่ไม่เป็นธรรมอันเกิดจากสัญญา ด้วยการให้ศาลใช้ดุลพินิจปรับลดข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมได้

ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่า การกำหนดข้อสัญญาที่ห้ามใช้ในข้อนี้ก็ไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการธุรกิจเกินสมควรแต่อย่างใด แต่กลับทำให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้เช่า ที่ไม่ต้องเสี่ยงจากการถูกผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยที่ตนไม่ได้กระทำผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา และยังสอดคล้องกับพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 อีกด้วย ดังนั้น ประกาศในข้อนี้จึงสอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วนในการออกกฎหมายอยู่แล้ว

5.4 สรุปผลการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ประกอบการ

ภายหลังการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ประกอบการอันเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ทำให้ทราบถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่ไม่ได้เป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร ซึ่งเป็นไปตามหลักความได้สัดส่วนอยู่แล้ว ประกอบไปด้วย ข้อ 3 (1) ง. ข้อ 3 (1) ข. ข้อ 3 (1) ช. ข้อ 3 (1) ฉ. ข้อ 3 (2) ข้อ 3 (4) ข้อ 3 (5) ข้อ 3 (6) (เฉพาะในส่วนของการผิดสัญญาจากการค้างชำระค่าเช่า) ข้อ 4 (3) ข้อ 4 (4) ข้อ 4 (5) ข้อ 4 (6) ข้อ 4 (7) ข้อ 4 (8) และข้อ 4 (10)

สำหรับประกาศข้อที่เอกัตศึกษานี้เห็นว่าเป็นการเพิ่มภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการธุรกิจเกินสมควร และเห็นควรได้รับการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลง ซึ่งจะได้นำเสนอถึงแนวทางการแก้ไขปัญหาในส่วนต่อไป คือ ข้อ 3 (6) (เฉพาะในส่วนของการผิดสัญญาจากเหตุอื่นนอกเหนือจากการค้างชำระค่าเช่า) เท่านั้น ดังแสดงผลสรุปในตารางที่ 5.7

ตารางที่ 5.7 สรุปผลการวิเคราะห์

ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการเชื่อว่าได้รับผลกระทบ	ผลการวิเคราะห์
ข้อ 3 (1) ง.	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 3 (1) ช.	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 3 (1) ซ.	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 3 (1) ฉ.	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 3 (2)	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 3 (4)	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 3 (5)	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 3 (6)	เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร (ประเด็นของการผิดสัญญาด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจาก การค้างชำระค่าเช่า)
ข้อ 4 (3)	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 4 (4)	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 4 (5)	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 4 (6)	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 4 (7)	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 4 (8)	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร
ข้อ 4 (10)	ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควร

5.5 ปัญหาอื่นที่พบในระหว่างการศึกษาและวิเคราะห์

ส่วนนี้จะเป็นการกล่าวถึงปัญหาอื่นที่พบเจอในระหว่างการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลผลกระทบต่อผู้ประกอบการอื่นเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561

สำหรับกรณีการห้ามผู้ประกอบการใช้ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่าหนึ่งในสี่ในข้อ 4 (2) นั้น จากข้อมูลของผู้ประกอบการที่เอกศศึกษาสำรวจพบว่ามีปัญหาในทางปฏิบัติแต่อย่างไร เพราะผู้ประกอบการส่วนมากให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในรูปแบบของห้องชุดในอาคารชุด บ้านเช่า และอพาร์ทเมนท์ จึงมักเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าเมื่อคำนวณเป็นรายเดือนจากสัญญาเช่าที่ทำการเป็นรายปี ตามที่ประกาศนี้กำหนดอยู่แล้ว ซึ่งการทำสัญญาเช่าในรูปแบบนี้ถือเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น อย่างไรก็ตามหากเป็นกรณีของผู้ประกอบการที่ได้ให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเกินกว่า 3 ปี หรือ กำหนดตลอดอายุ

ของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า ซึ่งถือเป็นการเช่าระยะยาว และประกาศนี้ไม่ได้มีเจตนาที่ว่าจะควบคุมไปถึงสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในระยะยาวดังกล่าว ซึ่งสัญญาเช่าประเภทนี้ กฎหมายกำหนดไว้ว่าให้คู่สัญญาทำสัญญาเช่ากันเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี ตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538¹⁶ เนื่องจากในทางปฏิบัติของการให้เช่าระยะยาวเช่นนี้ จะมีการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่า 1 เดือน เพื่อให้คุ้มค่ากับระยะเวลาที่ให้เช่าอาคารเป็นเวลานาน ซึ่งแตกต่างจากการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยตามปกติที่มักจะทำสัญญาเช่ากันเป็นรายปีและมีการเรียกเก็บค่าเช่าเพียงแค่ 1 เดือน ดังนั้น ผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในระยะยาวจะได้รับผลกระทบจากประกาศนี้ทันที หากเข้าเงื่อนไขของการเป็นผู้ประกอบธุรกิจตามประกาศนี้ เช่น กรณีของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาขายสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) ซึ่งกฎหมายอนุญาตให้เช่ากันได้สูงสุดถึง 30 ปี

จึงอาจกล่าวได้ว่าข้อกำหนดในประกาศข้อนี้ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอื่นนอกเหนือไปจากเจตนาของประกาศนี้ ที่ออกมาเพื่อควบคุมสัญญาเช่าระหว่างผู้ประกอบการในรูปแบบของการให้เช่าห้องชุดในอาคารชุด บ้านเช่า และอพาร์ทเมนต์ กับผู้เช่าที่เป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองผู้เช่าที่มีความอ่อนแอทางเศรษฐกิจ ซึ่งโดยมากแล้วมักจะมีการทำสัญญากันในระยะสั้นหรือเป็นรายปีเท่านั้น ดังนั้น จึงสมควรแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบที่ไม่เป็นไปตามเจตนาของดังกล่าว

¹⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 บัญญัติว่า เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 บทสรุป

เมื่อบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้ให้เช่าจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น เรียกได้ว่า มีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นแล้ว อย่างไรก็ตาม กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเช่า ตลอดจนสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่า รวมทั้งความระงับแห่งสัญญาเช่า ในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ดังปรากฏในมาตรา 537 ถึง 571 ซึ่งการทำนิติกรรมสัญญาภายใต้หลักของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น มีแนวคิดพื้นฐานที่ว่าคู่กรณีที่ตกลงผูกพันกัน มีความเท่าเทียมกันในความรู้ อำนาจต่อรอง ฐานะทางเศรษฐกิจ และเป็นไปตามหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา ดังนั้น ผู้ให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยจึงสามารถทำความตกลงกับผู้เช่าให้แตกต่างจากที่กฎหมายกำหนดอย่างไรก็ได้ หากความตกลงดังกล่าวไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ดังนั้น เมื่อสัญญานั้นเป็นสัญญาที่พัวพันระหว่างคู่สัญญาที่เป็นเอกชนด้วยกัน รัฐก็จะไม่เข้าไปแทรกแซงหรือยุ่งเกี่ยว ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา อันเป็นหลักการพื้นฐานหนึ่งของกฎหมาย แต่ในปัจจุบัน สภาพสังคมได้เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ผู้ซึ่งมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจเหนือกว่าถือโอกาสอาศัยหลักดังกล่าวเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจด้อยกว่าอย่างมาก ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมและไม่สงบสุขในสังคม นอกจากนี้ ข้อตกลงในระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าก็มีลักษณะไม่ตั้งอยู่บนความเท่าเทียมกัน และมีแนวโน้มในการใช้ข้อตกลงที่มีลักษณะสำเร็จรูปมากขึ้น ซึ่งสัญญาสำเร็จรูปนี้มีข้อความที่ผู้ให้เช่ากำหนดขึ้นเพื่อคุ้มครองฝ่ายตนให้ได้รับประโยชน์มากที่สุดจนถึงขนาดเกิดความไม่เป็นธรรม อีกนัยหนึ่งเป็นการเอาเปรียบผู้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างมาก เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้น ผู้เช่าที่อยู่ในฐานะคู่สัญญาฝ่ายที่เสียเปรียบก็ไม่สามารถโต้แย้งได้ เนื่องจากข้อสัญญามีข้อความชัดเจนและการยอมผูกพันตนเองโดยไม่มีข้อโต้แย้ง ทำให้จำต้องยอมรับผลในสัญญาทุกประการ¹ รัฐจึงต้องกำหนดกรอบของการใช้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาและเสรีภาพของบุคคล เพื่อแก้ไขความไม่เป็นธรรมและความไม่สงบสุขในสังคมดังกล่าว โดยกำหนดแนวทางให้แก่ศาลเพื่อใช้ในการพิจารณาว่าข้อสัญญาหรือข้อตกลงใดที่ไม่เป็นธรรม และให้อำนาจแก่ศาลที่จะสั่งให้ข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ไม่เป็นธรรมนั้นมีผลใช้บังคับเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นการให้ความคุ้มครองแก่ผู้เช่าที่มีความอ่อนแอกว่า

¹ สุขุม ศุภนิติย์, คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2557), หน้า 261.

ในทางเศรษฐกิจภายหลังสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้แล้ว อย่างไรก็ตาม การที่คู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแกว่าในทางเศรษฐกิจจะได้รับความคุ้มครองก็ต้องมีการฟ้องร้องเป็นคดีความในศาล ซึ่งศาลจึงจะสามารถใช้ดุลพินิจในการที่จะกำหนดให้สัญญาหรือข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมมีผลเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีได้ กล่าวคือ หากไม่มีการฟ้องร้อง คู่สัญญาฝ่ายที่อ่อนแกว่าในทางเศรษฐกิจก็จะไม่สามารถได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติฉบับนี้

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันประเทศไทยมีกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภค คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดให้มีการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อให้มีหน้าที่ในการรับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคกรณีของการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยก็มีเรื่องร้องเรียนโดยผู้เช่าไปยังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก ถึงความไม่เป็นธรรมที่ตนได้รับจากสัญญาที่กำหนดเพื่อประโยชน์ของฝ่ายผู้ให้เช่า เช่น เรื่องการไม่ได้รับความเป็นธรรมในการเรียกเก็บอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าที่สูงเกินควร และมีกรปรับเปลี่ยนอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าโดยไม่มีสาเหตุ มีผลทำให้ผู้เช่าได้รับความเดือดร้อน รวมถึงการเก็บค่าน้ำประปาในอัตราที่สูงเกินกว่าหน่วยงานผู้ให้บริการเรียกเก็บ หรือ กรณีผู้ให้เช่าเรียกเก็บเงินค่าประกันที่สูงเกินไปมาก หรือ การเรียกเก็บค่าเช่าเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือ กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วแต่ผู้ให้เช่ายังบ่ายเบี่ยงที่จะคืนเงินประกันแก่ผู้ให้เช่า หรือ กรณีผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดเวลาในสัญญาโดยที่ผู้ให้เช่ามิได้ผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขในสัญญา เป็นต้น² แสดงให้เห็นถึงการไม่ได้รับความเป็นธรรมจากข้อสัญญาที่ผู้ให้เช่ากำหนดขึ้นเพื่อคุ้มครองฝ่ายตนให้ได้รับประโยชน์มากที่สุดเพียงฝ่ายเดียว โดยไม่คำนึงถึงผู้เช่าที่มีฐานะทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่า ดังนี้ หลักเสรีภาพในการทำสัญญานบนพื้นฐานแนวคิดที่ว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเท่าเทียมกัน จึงไม่อาจนำมาปรับใช้กับกรณีการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในปัจจุบันได้ ด้วยเหตุนี้ รัฐจึงเข้ามามีบทบาท ด้วยการเข้าแทรกแซงหรือควบคุมการทำสัญญาระหว่างคู่สัญญาที่เป็นเอกชนด้วยกัน แม้จะขัดต่อหลักการพื้นฐานของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับระหว่างเอกชนด้วยกันเองก็ตาม

ดังนั้น คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ประกอบกับ พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 โดยการประกาศให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ.2561 เป็นต้นไป ซึ่งมีลักษณะเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคก่อนหรือขณะทำสัญญา

ภายหลังประกาศนี้มีผลบังคับใช้โดยมีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองผู้เช่าซึ่งเป็นผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย กลับส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจเป็น

² สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, สถิติรับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคในระบบร้องทุกข์ผู้บริโภค ปีงบประมาณ พ.ศ. 2556 – 2561 [ออนไลน์], 7 ตุลาคม 2561. แหล่งที่มา <http://www.ocpb.go.th>

อย่างมาก จากการศึกษาข้อมูลผลกระทบที่มีต่อผู้ประกอบการอันเนื่องมาจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ผ่านคำฟ้องคดีต่อศาลปกครอง รายงานของสมาคมการค้าพาร์ทเมนต์และห้องเช่าไทย (สอ.ชท.) ข้อเสนอของหอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ทำให้ทราบว่าผู้ประกอบการได้รับผลกระทบจากประกาศนี้ในหลายเรื่องหลายประเด็นด้วยกัน ประกอบไปด้วย ผลกระทบเรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า ผลกระทบเรื่องการส่งใบแจ้งหนี้ ผลกระทบเรื่องการคืนเงินประกัน ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญา ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบการในการบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญ ผลกระทบเรื่องการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ผลกระทบเรื่องการเรียกเก็บเงินประกัน ผลกระทบเรื่องการรับเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบการในการเข้าตรวจสอบอาคารที่เช่า ผลกระทบเรื่องการกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบการในการปิดกั้นอาคารที่เช่า และผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบการในการบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าไม่ได้ทำผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ

อย่างไรก็ตาม เมื่อได้นำแนวคิดทางกฎหมาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยของประเทศไทย ประเทศนิวซีแลนด์ และประเทศอังกฤษตามที่ได้ศึกษามา ประกอบกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อให้ทราบถึงการใช้และการตีความข้อสัญญาที่ต้องใช้และข้อสัญญาที่ห้ามใช้ตามประกาศฉบับนี้ มาวิเคราะห์กับข้อมูลผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่ได้ศึกษาและรวบรวมมาจากหลายแหล่งข้อมูล พบว่า ข้อสัญญาที่ต้องใช้และข้อสัญญาที่ห้ามใช้ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอย่างแท้จริง และก่อให้เกิดภาระหรือเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการเกินสมควร ประกอบไปด้วย ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบการในการบอกเลิกสัญญา เฉพาะในส่วนของการผิดสัญญาจากเหตุอื่นนอกเหนือจากการค้างชำระค่าเช่า ในข้อ 3 (6) และผลกระทบต่อผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในระยะยาวใน ข้อ 4 (2) โดยมีผลการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

1. ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบการในการบอกเลิกสัญญา เฉพาะในส่วนของการผิดสัญญาจากเหตุอื่นนอกเหนือจากการค้างชำระค่าเช่า

กรณีการผิดสัญญาด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากการค้างชำระค่าเช่า ผู้ประกอบการบางรายอาจมีความกังวลในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาด้วยการก่อความเดือดร้อนรำคาญต่อผู้เช่ารายอื่นแม้จะมีการตัดเตือนแล้ว หรือ กระทำการใดที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี หรือ กระทำ ความผิดต่อกฎหมายอาญา ซึ่งผู้ประกอบการไม่สามารถรอนครระยะเวลา 30 วันเพื่อให้มีการปฏิบัติให้ถูกต้องได้ เพราะอาจกระทบต่อผู้เช่ารายอื่นหรือสังคมโดยรวมได้ และในท้ายที่สุดก็อาจ

ส่งผลกระทบต่อตัวผู้ประกอบการเอง เนื่องจากผู้เช่ารายอื่นที่ได้รับผลกระทบอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเพราะมีเหตุจำเป็นอันสมควรได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศอังกฤษ พบว่า หากเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุผลตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ผู้เช่าใช้สถานที่เช่าในการกระทำความผิดตามกฎหมาย หรือ ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องย้ายกลับมาอาศัยในสถานที่เช่า หรือ มีข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาที่กำหนดได้ ผู้เขียนเห็นว่าการตีความการผิดสัญญาด้วยเหตุอื่นที่ไม่ใช่เรื่องการค้างชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่ามีความจำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาโดยไม่ต้องมีการกำหนดกรอบเวลาให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาก่อน เช่น กรณีที่ผู้เช่าใช้สถานที่เช่าในการกระทำความผิดตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าควรมีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้เช่าในทันทีเพราะในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าเองก็มีส่วนในการกระทำความผิดกฎหมายจึงไม่ควรคุ้มครองผู้เช่ามากเกินไป

2. ผลกระทบต่อผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในระยะยาว

กรณีที่ผู้ประกอบการที่ได้ให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเกินกว่า 3 ปี หรือ กำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ซึ่งถือเป็นการเช่าระยะยาว โดยกฎหมายบังคับไว้ว่าให้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี ตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 ก็ได้รับผลกระทบจากประกาศนี้เช่นเดียวกัน เนื่องจากในทางปฏิบัติของการให้เช่าระยะยาวเช่นนี้ จะมีการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่า 1 เดือน ซึ่งแตกต่างจากการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยตามปกติที่มักจะทำสัญญาเช่ากันเป็นรายปีและมีการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเพียงแค่ 1 เดือน จึงอาจกล่าวได้ว่าข้อกำหนดในประกาศข้อนี้ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอื่นนอกเหนือไปจากเจตนารมณ์ของประกาศนี้ ที่ออกมาเพื่อควบคุมสัญญาเช่าระหว่างผู้ประกอบการในรูปแบบของการให้เช่าห้องชุดในอาคารชุด บ้านเช่า และอพาร์ทเมนต์ กับผู้เช่าที่เป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีความอ่อนแอกว่าทางเศรษฐกิจ ซึ่งโดยมากแล้วมักจะมีการทำสัญญากันในระยะสั้นหรือเป็นรายปีเท่านั้น ดังนั้น จึงสมควรแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบที่ไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ดังกล่าว

6.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาและวิเคราะห์ที่ผ่านมา ทำให้พบว่าประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ก่อให้เกิดผลกระทบกับการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเกินสมควรในบางเรื่องบางประเด็น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงประกาศดังกล่าวเพื่อลดผลกระทบที่เกิดขึ้นโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการบอกเลิกสัญญา เฉพาะในส่วนของการผิดสัญญาจากเหตุอื่นนอกเหนือจากการค้างชำระค่าเช่า

ผู้เขียนขอเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมข้อความในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้อำนาจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (6) เพื่อยกเว้นไม่ต้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาก่อนทำให้ผู้ประกอบธุรกิจเกิดมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา ในกรณีของการผิดสัญญาด้วยเหตุอื่นที่ไม่ใช่เรื่องการค้างชำระค่าเช่าและผู้ให้เช่ามีความจำเป็นอันสมควรต้องบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาโดยไม่ต้องมีการกำหนดกรอบเวลาให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาก่อน เช่น กรณีที่ผู้เช่าใช้สถานที่เช่าในการกระทำความผิดตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าควรมีสิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้เช่าได้ทันที

เดิม : ข้อ 3 (6) การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้

แก้ไขใหม่ : ข้อ 3 (6) การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้ เว้นแต่เป็นกรณีของการผิดสัญญาในข้อที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดในทางอาญาหรือที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

2. ผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในระยะยาว

ผู้เขียนขอเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมข้อความในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้อำนาจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 2 ส่วนนิยาม “ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” เพื่อกำหนดยกเว้นไม่ให้ประกาศนี้มีผลบังคับกับผู้ประกอบธุรกิจที่ให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยในระยะยาว ซึ่งหมายความถึง สัญญาเช่าที่เกินกว่า 3 ปีขึ้นไป หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ประกอบธุรกิจ ซึ่งได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เดิม : ข้อ 2 “ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน

แก้ไขใหม่ : ข้อ 2 “ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน **แต่ไม่รวมถึงการให้เช่าดังกล่าวที่ได้มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่**

นอกจากการเสนอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงประกาศฉบับนี้แล้ว จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยของประเทศนิวซีแลนด์และประเทศอังกฤษ พบว่า ประเทศเหล่านี้มีกฎหมายเพื่อกำหนดสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่าที่อยู่อาศัยไว้เป็นการเฉพาะ โดยมีรายละเอียดที่ครอบคลุมในแทบทุกประเด็นที่เกี่ยวกับการเช่าที่อยู่อาศัย ผู้เขียนเห็นว่าการบัญญัติกฎหมายไว้เป็นการเฉพาะในรูปแบบของพระราชบัญญัติเพื่อควบคุมดูแลการเช่าที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่เหมาะสมและสมควรอย่างยิ่ง เนื่องจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค จึงมีเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคเป็นสำคัญ ผู้เขียนเห็นว่าหากมีการออกกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่อยู่อาศัยเป็นการเฉพาะในรูปแบบของพระราชบัญญัติ ผู้ออกกฎหมายก็จะคำนึงถึงการคุ้มครองฝั่งผู้ประกอบการธุรกิจได้ด้วย โดยอาจมีการกำหนดรายละเอียดได้มากขึ้น หรือมีการให้อำนาจในการตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่อมากำกับดูแลและควบคุมทั้งเรื่องค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันความเสียหาย ซึ่งในท้ายที่สุดก็อาจทำให้ผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่เอื้ออำนวยนี้ได้ศึกษามาลดน้อยลงไปหรืออาจไม่เกิดขึ้นเลยก็ได้ ตัวอย่างเช่น กฎหมายอาจมีการกำหนดในเรื่องของการจัดการทรัพย์สินของผู้เช่าในกรณีที่ผู้เช่าละทิ้งสถานที่เช่า หรือ กฎหมายอาจมีการให้ตั้งหน่วยงานกลางเพื่อระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับกรณีเช่าที่อยู่อาศัยเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดความรวดเร็วในการพิจารณาวินิจฉัย หรือ กฎหมายอาจกำหนดเงื่อนไขและวิธีการในการเข้าสู่สถานที่เช่าของผู้ให้เช่าเพื่อการตรวจสอบ หรือ กฎหมายอาจกำหนดเงื่อนไขและวิธีการในการบอกเลิกสัญญาของทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและผู้เช่าเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทั้งสองฝ่าย เป็นต้น ทั้งนี้ในการตรากฎหมายก็ต้องทำการศึกษาในรายละเอียดต่อไปถึงเนื้อหาของบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการให้เช่าที่อยู่อาศัย เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างการคุ้มครองผู้เช่าซึ่งเป็นผู้บริโภคและผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นผู้ประกอบการ อันจะนำมาซึ่งความเป็นธรรมต่อทุกฝ่ายในสังคม และไม่เป็นการเพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิและเสรีภาพเกินสมควรให้ตกแก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในสังคมจนเกินไป

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ซอฟต์แวร์บิส พลัส. ความรู้เบื้องต้นธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<http://www.softbizplus.com/apartment/593-apartment-for-rent>
[17 มกราคม 2562]

ดารารพร ธีระวัฒน์. สัญญาผู้บริโภค. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559.

ทรมัสส์อัปทิม. รู้จักกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พร้อมภาพรวมตลาดปี 2019 [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://thumbsup.in.th/2019/04/thailand-real-estate-2009/#>
[16 พฤษภาคม 2562]

ธนาคารกรุงไทย. เคล็ดลับปัจจัยในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ความรู้เกี่ยวกับธุรกิจ [ออนไลน์].

แหล่งที่มา:
<https://sme.ktb.co.th/sme/productListAction.action?command=getDetail&cateMenu=KNOWLEDGE&catelId=42&itemId=173> [17 มกราคม 2562]

ธนาคารกสิกรไทย. ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. K SME Analysis: การลงทุนถูกทางทำอพาร์ทเมนต์ราย
ตั้งใจ [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://www.kasikornbank.com/th/business/sme/KSMEKnowledge/article/KSMEAnalysis/Pages/Right-Investemnt-Apartment.aspx> [16 พฤษภาคม 2562]

บรรเจิด สิงคะเนติ. หลักกฎหมายมหาชน หลักนิติธรรม/นิติรัฐ ในฐานะ “เกณฑ์” จำกัดอำนาจรัฐ.

กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2560.

ประชาชาติธุรกิจ. ข่าวประจำวัน ที่ 28 พฤษภาคม 2561 [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://www.prachachat.net> [16 กันยายน 2561]

ประชาชาติธุรกิจ. ข่าวประจำวัน ที่ 14 มิถุนายน 2561 [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://www.prachachat.net> [16 กันยายน 2561]

พจนารถ อิ่มสอน และไพบุลย์ อาชารุ่งโรจน์. ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์ของ

ผู้บริโภคในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร. วารสารบริหารธุรกิจศรีนครินทร์วิโรฒ 62
(กรกฎาคม-ธันวาคม 2558): 143.

พัชรา กลิ่นชวนชื่น. แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-63: ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และ

ปริมณฑล. Krungsri Research (พฤศจิกายน 2561): 1-2.

ไพโรจน์ อาจารย์ภา. ครบเครื่องเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภค : ครบเครื่องเรื่องสัญญา.

กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2547.

- พระวีรชน อุตโตร (ชัชวาลย์). การศึกษาเชิงวิเคราะห์การบริโภคปัจจัย 4 เพื่อสนับสนุนการบรรลุธรรมในพระพุทธศาสนาเถรวาท. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาพระพุทธศาสนา มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย. 2555.
- วิทวัส รุ่งเรืองผล. มูลค่าตลาดธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (ตอนที่ 2) [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://marketeeronline.co/archives/82136> [16 พฤษภาคม 2562]
- ศันนัทกรณ์ โสทธิพันธ์. คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ. พิมพ์ครั้งที่ 7 กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2561.
- ศันนัทกรณ์ โสทธิพันธ์. คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 20. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2559.
- สุชาติ มงคลเลิศพล. เอกสารประกอบคำบรรยาย ชุดที่ 3 วิชากฎหมายและสัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ภาคการศึกษาต้น ปีการศึกษา 2561. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)
- สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. โครงการผลิตหนังสือองค์ความรู้ SMEs : คัมภีร์ 108 ธุรกิจ. ธุรกิจพาร์ทเมนท์ให้เช่า. ปทุมธานี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2551.
- สำนักนายกรัฐมนตรี. สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. สคบ.กับการคุ้มครองผู้บริโภค. พิมพ์ครั้งที่ 17. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ สกสค., 2558.
- สำนักนายกรัฐมนตรี. สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. สถิติรับเรื่องร้องทุกข์จากผู้บริโภคในระบบร้องทุกข์ผู้บริโภคปีงบประมาณ พ.ศ. 2556 – 2561 [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://www.ocpb.go.th> [7 ตุลาคม 2561]
- สุพัฒน์ อัยไพบูลย์สวัสดิ์. เศรษฐศาสตร์จุลภาค 1. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2553.
- สำเรียง เมฆเกรียงไกร. คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ลีสซิ่ง. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: นิติธรรม, 2560.
- สำเรียง เมฆเกรียงไกร. เอกสารประกอบคำบรรยาย ชุดที่ 1 วิชากฎหมายและสัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ภาคการศึกษาต้น ปีการศึกษา 2561. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)
- สำเรียง เมฆเกรียงไกร. เอกสารประกอบคำบรรยาย ชุดที่ 2 วิชากฎหมายและสัญญาเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ภาคการศึกษาต้น ปีการศึกษา 2561. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)
- สุขุม ศุภนิธย์. คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2557.

อนิตา เจริญสุข. นักสืบสวนสอบสวน กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา สำนักงานคณะกรรมการ
คุ้มครองผู้บริโภค. สัมภาษณ์, 27 มีนาคม 2562.

ภาษาอังกฤษ

Garner, S., and Frith, A. A practical approach to landlord and tenant. Third Edition.
Oxford University Press, 2002.

GlobalPropertyGuide. Landlord and tenant in United Kingdom [Online]. Available
from: <https://www.globalpropertyguide.com> [2019, 19 March]

GOV.UK. Housing and local services [Online]. Available from: <https://www.gov.uk>
[2019, 21 March]

Landlord ZONE Rental Property Knowledge. Is rent in advance a deposit? [Online].
Available from: <https://www.landlordzone.co.uk> [2019, 19 March]

Ministry of Business, Information, and Employment (MBIE). Tenancy Service.
Information on tenancy and unit title matters [Online]. Available from:
<https://www.tenancy.govt.nz> [2019, 17 March]

Shelter England. Illegal eviction [Online]. Available from:
<https://england.shelter.org.uk> [2019, 21 March]

Shelter England. Rent in advance [Online]. Available from:
<https://england.shelter.org.uk> [2019, 19 March]

The National Archives. UK legislation [Online]. Available from:
<http://www.legislation.gov.uk> [2019, 19 March]

ภาคผนวก

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา
เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา
พ.ศ. ๒๕๖๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑ ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา
ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบการตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ ๕ หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน

“อาคาร” หมายความว่า ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ผู้ประกอบการธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

“ผู้เช่า” หมายความว่า ผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาด้วย

“เงินประกัน” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางไว้แก่ผู้ประกอบการเป็นค่าประกันการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบการเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกัน

ข้อ ๓ สัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการทำกับผู้เช่า ต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (๑) รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า
ก. ชื่อและที่อยู่ของผู้ประกอบธุรกิจ และผู้มีอำนาจในการทำสัญญา
ข. ชื่อและที่อยู่ของผู้เช่า
ค. ชื่อและสถานที่ตั้งของอาคาร
ง. รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ

ของอาคาร

จ. กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร โดยระบุวัน เดือน ปี ที่เริ่มต้น และวัน เดือน ปี ที่สิ้นสุดการเช่า

ฉ. อัตราค่าเช่าอาคาร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร

ช. อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสาธารณูปโภคดังกล่าว

ซ. อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เช่น ค่าจัดปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าและปริมาณการใช้น้ำประปา ค่าสูบน้ำเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำประปาภายในอาคาร ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ฅ. อัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าว

ญ. จำนวนเงินประกัน

(๒) ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ตามรายการ (๑) ฉ. ถึง ฅ. ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งปรากฏตามรายการในใบแจ้งหนี้ที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

(๓) ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร พร้อมทั้งส่งมอบหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร หนึ่งฉบับให้ผู้เช่าเก็บไว้เป็นหลักฐาน

(๔) เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ทำความเสียหายให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคาร โดยต้องรับการชำระเงินนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ

(๕) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระค่าเช่า และมีเหตุจำเป็นอันสมควร

(๖) การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา จะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้

(๗) สัญญาเช่าอาคารต้องจัดทำขึ้นสองฉบับ ซึ่งมีข้อความตรงกัน และให้ผู้ประกอบธุรกิจส่งมอบสัญญาเช่าอาคารหนึ่งฉบับให้แก่ผู้เช่าทันทีที่ได้ลงนามในสัญญาเช่า

ข้อ ๔ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการจัดทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบการ

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่าหนึ่งเดือน

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ และอัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการมีสิทธิรับเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบการ

(๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร

(๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม

(๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา หรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

(๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่า และในเหตุสุดวิสัย

(๑๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

ประกาศนี้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑

สำเรียง เมฆเกรียงไกร

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา

-ตัวอย่าง-
ใบแจ้งหนี้ค่าเช่าอาคาร

ชื่อ (ผู้ประกอบการ)..... เลขที่..... ซอย/ตรอก.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....
 โทรศัพท์..... โทรสาร..... อีเมลล์.....

รายการ	อัตราค่าบริการ ต่อหน่วย (บาท)	จำนวน หน่วยที่ใช้	รวมเงิน (บาท)
๑. ค่าเช่าอาคาร เลขที่..... ๒. ค่าสาธารณูปโภค - ค่าไฟฟ้า - ค่าน้ำประปา - ค่าโทรศัพท์ ๓. ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ - ค่าจตมิตเตอร์ (ไฟฟ้า/น้ำประปา) - ค่าสูบน้ำประปา ๔. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี)			
		รวมทั้งสิ้น	

ลงลายมือชื่อ.....ผู้แทน/ผู้ให้เช่า
 (.....)

-ตัวอย่าง-
แบบบันทึกการตรวจสอบสภาพอาคาร
ห้องเลขที่ ชั้นที่

ลำดับ	รายการ	สภาพห้อง (รับห้อง)		สภาพห้อง (คืนห้อง)		หมายเหตุ
		ดี	ไม่ดี (ระบุ)	ดี	ไม่ดี (ระบุ)	
1	ประตู/ลูกบิด จำนวน.....ตัว					
2	หน้าต่าง จำนวน.....บาน					
3	เก้าอี้ จำนวน.....ตัว					
4	โต๊ะ/เครื่องแปง จำนวน.....ตัว					
5	ตู้เสื้อผ้า จำนวน.....ตัว					
6	เตียงนอน/ที่นอน จำนวน.....ตัว					
7	พื้นห้องนอน/ห้องน้ำ/ระเบียง					
8	ผนังห้องนอน/ห้องน้ำ/ระเบียง					
9	ฝ้าเพดาน					
10	เครื่องปรับอากาศ/พัดลม จำนวน.....ตัว					
11	ไฟฟ้าห้องนอน/ห้องน้ำ/ระเบียง					
12	โทรศัพท์ จำนวน.....เครื่อง					
13	อ่างล้างมือ/ก๊อกน้ำ จำนวน.....ตัว					
14	ฝักบัว/ก๊อกน้ำ จำนวน.....ตัว					
15	ชักโครก/ฝาชักโครก จำนวน.....ตัว					
16	ท่อน้ำทิ้ง					
17	มิเตอร์น้ำประปา จำนวน.....ตัว					
18	มิเตอร์ไฟฟ้า จำนวน.....ตัว					
19	อื่นๆ					

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบสภาพห้องถูกต้องครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว และตกลงจะปฏิบัติตามสัญญาที่
ทำไว้ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงลายมือชื่อ.....ผู้แทน/ผู้เช่า
(.....)

ลงลายมือชื่อ.....ผู้แทน/ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงลายมือชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงลายมือชื่อ.....พยาน
(.....)

หมายเหตุ ผู้เช่าควรถ่ายภาพอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่อเก็บไว้ใช้เป็นหลักฐานยืนยัน หรือเพื่อแสดงสภาพอาคารก่อนเช่าอยู่อาศัย รวมทั้งทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร ต่อผู้ประกอบการกิจการในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอาคาร