

การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายต่างประเทศ

1. กฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา

ประเทศอเมริกาหลังจากประกาศอิสรภาพจากประเทศอังกฤษ ได้มีการพัฒนาประเทศในด้านต่าง ๆ จนได้ชื่อว่าเป็นประเทศมหาอำนาจประเทศหนึ่งในด้านกฎหมายนั้น ประเทศอเมริกาถือว่าเป็นประเทศที่มีการพัฒนากฎหมายที่ให้การคุ้มครองสิทธิของประชาชนทั้งในด้านของสิทธิมนุษยชน ตลอดจนสิทธิของประชาชนที่เป็นผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพทำให้บรรดาประเทศต่างๆ ถือเป็นแบบอย่างนำมาพัฒนากฎหมายในประเทศของตน

ประเทศอเมริกาเกิดจากการรวมรัฐต่างๆ เป็นจำนวน 50 มลรัฐ ซึ่งในแต่ละรัฐสามารถออกกฎหมายเพื่อใช้บังคับในรัฐของตนเองได้ ยกเว้นกฎหมายบางอย่างต้องใช้กฎหมายของรัฐบาลกลาง เช่น กฎหมายที่เกี่ยวกับความมั่นคง กฎหมายอาญา กฎหมายภาษี เป็นต้น ประเทศอเมริกาแม้จะใช้กฎหมายในระบบ Common Law ซึ่งแตกต่างกับประเทศไทยที่ใช้กฎหมายในระบบ Civil Law แต่โดยแท้จริงแล้วประเทศอเมริกาได้มีการพัฒนากฎหมายโดยนำหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกิดจากจารีตประเพณี และการตัดสินใจของศาลมาบัญญัติไว้ในลักษณะเป็นลายลักษณ์อักษรจำนวนมาก สำหรับกฎหมายที่เกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัย แต่เดิมรัฐส่วนใหญ่จะใช้หลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ที่เรียกว่า Landlord and Tenant Law ที่มีรากฐานมาจากกฎหมาย Common Law ของประเทศอังกฤษซึ่งมีวิวัฒนาการมาจากสังคมเกษตรกรรมที่ใช้หลักในเรื่องเกี่ยวกับสัญญาเป็นสำคัญ ดังนั้นความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงมักจะมีจุดประสงค์ในการส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่า และหน้าที่ในการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาซึ่งโดยทั่วไปสามารถตกลงกันได้โดยอิสระ แต่เนื่องจากการเช่าที่พักอาศัยมีลักษณะพิเศษแตกต่างจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการเคลื่อนย้ายของประชาชนภายในรัฐ และระหว่างรัฐที่เข้ามาในเมืองที่มีความเจริญเพื่อศึกษาและหางานจำนวนมาก รูปแบบของสถานที่พักอาศัยก็ได้เปลี่ยนแปลงไปเพื่อรองรับความต้องการที่พักรออาศัยของประชาชนเหล่านั้น หลักเกณฑ์ของกฎหมายที่ใช้อยู่เดิมจึงไม่สอดคล้องกับสภาพการเช่าที่พักอาศัยจึงมีบางรัฐ เช่น ในรัฐวอชิงตันได้มีการออกกฎหมายที่เกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัยขึ้นมาใช้บังคับเป็นการเฉพาะ ที่เรียกว่า Residential Landlord and Tenant Law

ในประเทศอเมริกาได้ให้ความสำคัญกับปัญหาเรื่องที่พักอาศัยของประชาชนเป็นอย่างมากในฐานะที่เป็นสิ่งจำเป็นอย่างหนึ่งต่อการดำรงชีวิต โดยถือว่าเป็นประโยชน์สาธารณะที่จะต้องให้ความ

คุ้มครอง ดังนั้นการที่รัฐต่างๆ ใช้หลักเกณฑ์ของกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัยที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดปัญหาการปฏิบัติตามกฎหมายของประชาชน เมื่อประชาชนในรัฐที่ใช้กฎหมายฉบับหนึ่งเข้าไปใช้บริการเช่าที่พักอาศัยในรัฐที่ใช้กฎหมายอีกฉบับหนึ่ง การให้ความคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยในแต่ละรัฐจึงก่อให้เกิดความไม่เท่าเทียมกัน ประกอบกับการเช่าที่พักอาศัยของผู้เช่าภายใต้กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป Landlord and Tenant Law ก่อให้เกิดปัญหาการเอาัดเอาเปรียบผู้เช่าทั้งในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าพักและทางด้านการทำสัญญาเป็นอย่างมาก การใช้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายดังกล่าวจึงถูกมองว่าไม่เหมาะสมกับสภาพการพักอาศัยในสังคมอย่างเช่นยุคปัจจุบัน

จากปัญหาดังกล่าวต่อมาใน พ.ศ.2515 จึงได้มีการประชุมร่วมกันของตัวแทนในแต่ละรัฐและผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัยเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและให้การเช่าที่พักอาศัยในแต่ละรัฐเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันโดยออกเป็นกฎหมายที่เรียกว่า Uniform Residential Landlord and Tenant Act

กฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ ในการเช่าที่พักอาศัยไว้อย่างครอบคลุมทั้งในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าที่เช่าพักอาศัย และคุ้มครองผู้เช่าเพื่อให้ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญารวมถึงการคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยจากการกระทำโดยมิชอบของผู้ให้เช่า โดยกฎหมายฉบับนี้มีขอบเขตในการใช้บังคับกับความเกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าที่ได้ตกลงทำสัญญาเช่าอันมีวัตถุประสงค์สำหรับการพักอาศัยเท่านั้น โดยจะไม่ใช้กับสัญญาเช่าที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอย่างอื่น ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการค้า การอุตสาหกรรม กสิกรรม หรือสัญญาเช่าที่มีวัตถุประสงค์มากกว่าการพักอาศัย¹ สำหรับที่พักรักษาตามความหมายของกฎหมายนี้เรียกว่า “สถานที่พักอาศัย” โดยหมายความรวมถึง หน่วยที่พักอาศัย ซึ่งได้แก่ สิ่งก่อสร้างหรือลักษณะใดของสิ่งก่อสร้างที่ใช้เป็นบ้านที่พักอาศัยหรือที่หลบนอนของบุคคลคนเดียวหรือมากกว่าสองคนขึ้นไปรวมอยู่ในครอบครัว และรวมทั้งโครงสร้างที่อยู่บริเวณสถานที่ดังกล่าวที่สร้างเพื่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินนั้นด้วย²

¹Uniform Residential Landlord and Tenant Act, Section 1.101. [Short Title] This Act shall be known and may be cited as the “Uniform Residential Landlord and Tenant Act.”

²*ibid.* Section 1.301. [General Definitions] Subject to additional definitions contained in subsequent Articles of this Act which apply to specific Articles or Parts thereof, and unless the context otherwise requires, in this Act

1.1. การเกิดสัญญาเช่า

กฎหมายนี้ได้ให้ความหมายของ “สัญญาเช่าที่พักอาศัย” (Rental Agreement) ไว้ซึ่งได้แก่ บรรดาข้อตกลงทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นหนังสือหรือตกลงด้วยวาจาที่กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้และการครอบครองหน่วยที่พักอาศัยและสถานที่³ ดังนั้นการเช่าที่พักอาศัยโดยหลักแล้วคู่สัญญาสามารถตกลงกันด้วยวาจาได้ ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือก็สามารถใช้บังคับได้ แต่หากมิได้ทำเป็นหนังสือจะมีผลบังคับได้เพียง 1 ปีเท่านั้น ตามมาตรา 1.402 ของ Uniform Residential Landlord and Tenant Act⁴

ดังนั้น ผู้เช่าไม่ว่าจะทำสัญญาเช่าโดยปากเปล่าหรือทำเป็นหนังสือก็ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย แต่การทำเป็นหนังสือนั้นจะได้รับการปกป้องและคุ้มครองสิทธิมากกว่า ซึ่งสาระสำคัญของสัญญาที่ผู้เช่าควรพิจารณาก่อนการทำสัญญา 2 ประการ คือ

(1) ควรอ่านสัญญาที่มีทั้งหมดอย่างละเอียด พร้อมทั้งสอบถามได้ในกรณีไม่เข้าใจในสาระสำคัญของสัญญา

(2) ผู้เช่าสามารถขอเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดซึ่งเป็นรายละเอียดเล็กน้อยที่มีใช้สาระสำคัญในสัญญาเช่าได้ ซึ่งถือว่าเป็นสิทธิของผู้เช่าในการขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเล็กน้อยในสัญญาเช่า แต่

(3) “dwelling unit” means a structure or the part of a structure that is used as a home, residence, or sleeping place by one person who maintains a household or by 2 or more persons who maintain a common household;

³ *Ibid.* Section 1.301.

⁴ *Ibid.* Section 1.402. [Effect of Unsigned or Undelivered Rental Agreement]

(a) If the landlord does not sign and deliver a written rental agreement signed and delivered to him by the tenant, acceptance of rent without reservation by the landlord gives the rental agreement the same effect as if it had been signed and delivered by the landlord.

(b) If the tenant does not sign and deliver a written rental agreement signed and delivered to him by the landlord, acceptance of possession and payment of rent without reservation gives the rental agreement the same effect as if it had been signed and delivered by the tenant.

(c) If a rental agreement given effect by the operation of this section provides for a term longer than one year, it is effective for only one year.

ถ้าผู้ให้เช่าปฏิเสธที่จะให้เปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า ก็ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้เช่าที่จะตกลงเช่าหรือไม่

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสัญญาอย่างหนึ่งจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของหลักการทำสัญญาทั่วไปด้วย เช่น ความสามารถของคู่สัญญาในการทำสัญญาเจตนาของคู่สัญญาต้องตรงกัน วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต้องชอบด้วยกฎหมายเป็นต้น นอกจากนี้ในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์คู่สัญญามักจะกำหนดข้อตกลงที่สำคัญเพื่อให้มีผลบังคับกันได้ นั่นคือ ประการหนึ่ง ต้องมีการแสดงเจตนาโดยคู่สัญญาว่ามุ่งประสงค์ที่จะผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างกัน ประการที่สอง ผู้ให้เช่าต้องจัดให้มีการโอนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่า เมื่อสัญญาเช่าเริ่มมีผลบังคับใช้ ประการที่สาม ต้องมีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ประการที่สี่ ต้องมีข้อกำหนดเกี่ยวกับรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า ประการที่ห้า กำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับระยะเวลาเช่า ตลอดจนจำนวนค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า และกำหนดเวลาที่ต้องชำระค่าเช่า⁵

1.2. ระยะเวลาการเช่า

การทำสัญญาเช่าตามปกติเป็นสิทธิของคู่สัญญาที่จะทำความตกลงในเรื่องระยะเวลาการเช่าเพียงใดก็ได้ และในประเทศอเมริกาสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leases) อาจแบ่งแยกประเภทได้หลายวิธี โดยส่วนมากมักจะแบ่งประเภทการเช่าได้ดังนี้ (1) การเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า (Lease by duration of term) (2) การเช่าตามประเภทการใช้ทรัพย์สินที่เช่า (Lease by type of use) (3) การเช่าตามวิธีการชำระค่าเช่า (Lease by method of rental payment)

1.2.1. การเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า

กรณีการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่านั้นเป็นสัญญาเช่าที่ผู้เช่ามีสิทธิครอบครอง (Possession interest) ในทรัพย์สินที่เช่าโดยต่อเนื่อง ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้แน่นอนตามสัญญาเช่า ซึ่งบางครั้งก็เรียกว่า No freehold estate ซึ่งมีความหมายตรงกันข้ามกับคำว่า Freehold estate ที่หมายความถึงกรรมสิทธิ์ (Ownership) อันเป็นชุมชนแห่งสิทธิ (Collection of rights) อยู่ในตัวทรัพย์สินไปตลอดอายุของตัวทรัพย์สินและตลอดเวลา (In a life estate and possibly forever)⁶ กรณีสัญญาเช่าประเภทนี้สามารถแบ่งแยกออกได้ดังนี้ คือ

⁵Kenneth W. Clarkron, Roger Leroy Miller, Gaylord A. Jentz, Frnanh B. Cross, West's Business Law, 7th ed. (U.S.A: West Education Publishing, 1998), p.910.

⁶*Ibid.* p.31.

ก. สัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเป็นปี (Estate for years)

สำหรับสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเป็นปีนี้โดยทั่วไปเรียกว่า Long-term Lease คือสัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาเป็นจำนวนปีแน่นอน ซึ่งส่วนมากมักจะมีระยะเวลาการเช่ายาวกว่าหนึ่งปี ถ้าหากผู้เช่าตายในระหว่างระยะเวลาเช่าที่ยังเหลืออยู่ ทายาทของผู้เช่าจะสามารถเข้ารับเอาสิทธิการเช่าได้ และสัญญาเช่าจะเลิกไปโดยอัตโนมัติเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า⁷

ข. สัญญาเช่าปีต่อปี (Estate from year to year or tenancy from year to year)

สัญญาเช่าปีต่อปีเป็นกรณีให้ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นจำนวนหนึ่งปี โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าในวันหรือก่อนวันที่หนึ่งของเดือน จนกระทั่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาหนึ่งปีแล้ว หากยังมีการชำระค่าเช่ากันโดยที่ผู้เช่ายังครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่ากันในปีต่อมาอีก และผู้เช่ายอมรับความผูกพันภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าเดิม ดังนั้นพฤติการณ์ดังกล่าวจึงถือว่ามี การต่ออายุสัญญาเช่ากันออกไปอีกเป็นระยะเวลาหนึ่งปี และถ้าข้อเท็จจริงได้มีการกระทำต่อเนื่องกันไป หลังครบกำหนดหนึ่งปีแล้ว จะถือได้ว่าเป็นสัญญาเช่าปีต่อปี⁸ แต่ถ้าหากว่าคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องการเลิกสัญญาเช่า ก็สามารถบอกกล่าวให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบภายในระยะเวลาพอสมควร⁹

ค. การเช่าตลอดอายุของผู้เช่า

โดยระยะเวลาการเช่านั้น คู่สัญญาสามารถตกลงให้เช่ากันเป็นระยะเวลานานเท่าใดก็ได้ตามแต่ คู่สัญญาจะตกลงกัน¹⁰ ตามมาตรา 1.401 Uniform Residential Landlord and Tenant Act และการเช่าที่พักอาศัยตามกฎหมายนี้ แม้จะมีระยะเวลานานเท่าใดคู่สัญญาก็มิต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงาน

⁷ Ibid. p.258.

⁸ Ibid. p.258.

⁹ Raymond J. Werner, Robert Kratovil, Robert Kratovil, Real Estate Law, 10th ed (U.S.A: A Simon&Schuster Company, 1993), p.603.

¹⁰ Uniform Residential Landlord and Tenant Act Section 1.401 [Terms and Conditions of Rental Agreement] (a) A landlord and a tenant may include in a rental agreement terms and conditions not prohibited by this Act or other rule of law, including rent, term of the agreement, and other provisions governing the rights and obligations of the parties.

เจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ทั้งนี้เพราะต้องการให้การเช่าที่พักอาศัยสามารถกระทำได้ง่าย แต่หากจะเช่าเกิน 1 ปี คู่สัญญาจะต้องทำเป็นหนังสือ มิฉะนั้นกฎหมายให้มีผลบังคับได้เพียงแค่ 1 ปีเท่านั้น¹¹

1.2.2. การเช่าตามประเภทการใช้ทรัพย์สินที่เช่า

โดยทั่วไปการเช่าอสังหาริมทรัพย์มักจะมีวัตถุประสงค์เพื่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่ามาเสมอ เช่น อาจเป็นการเช่าทำเกษตรกรรม การค้า หรืออยู่อาศัย ซึ่งแล้วแต่คู่สัญญาต้องการที่จะผูกพันระหว่างกัน แต่อย่างไรก็ตามโดยส่วนมากแล้วพบว่าคู่สัญญาต้องการเช่าทรัพย์สินเพื่อทำการค้าหรือพาณิชย์ หรือเป็นการเช่าเพื่ออยู่อาศัย ในที่นี้จะขกกล่าวเพียงการเช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น คือ

สัญญาเช่าเพื่ออยู่อาศัย (Residential Lease) เป็นสัญญาเช่าที่ไม่ได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อเป็นการหารายได้ แต่ใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่ออยู่อาศัยพร้อมครอบครัวและค่าเช่ามักคิดตามวิธีการชำระแบบ Gross payment¹² ข้อสังเกตเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยนี้ โดยทั่วไปจะมีความ

¹¹*Ibid.* Section 1.402. [Effect of Unsigned or Undelivered Rental Agreement] (c) If a rental agreement given effect by the operation of this section provides for a term longer than one year, it is effective for only one year.

¹²Black's Law Dictionary, 6th ed. (U.S.A: St. Paul, Minn, West publishing Co, 1990), pp. 889, 1040.

“Net Lease”: Lease in which provision is made for the lessee to pay, in addition to rent, such additional expenses as the taxes, insurance and maintenance charges.

“Gross Lease” Lease in which lessee pays a flat sum for rent out of which the lessor is required to pay all expenses such as taxes, water, utilities, insurance, etc.

หมายความว่า การคิดค่าเช่าแบบ Net lease สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่า และมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ภาษี เบี้ยประกันภัยและค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า เป็นต้น ตัวอย่างเช่น ทำสัญญาเช่า 20 ปี คิดค่าเช่าปีละ 12,000 บาท ค่าภาษี=5% ของค่าเช่า=600 บาท เบี้ยประกันภัยปีละ 6,000 บาท ค่าบำรุงรักษาปีละ 10,000 บาท รวมทั้งสิ้น 28,600 บาท ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระ ส่วนการคิดค่าเช่าแบบ Gross lease สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าพร้อมกับค่าใช้จ่ายอย่างอื่นโดยเฉลี่ยกันออกบางส่วนกับผู้ให้เช่า ซึ่งมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายนั้น เช่น ภาษี ค่าน้ำประปา ค่าอำนวยความสะดวก เบี้ยประกัน เป็นต้น ตัวอย่างเช่น ทำสัญญาเช่ากัน 20 ปี คิดค่าเช่าปีละ 12,000 บาท ค่าภาษี=5% ของค่าเช่า=600 บาท เบี้ยประกันภัยปีละ 6,000 บาท ค่าน้ำประปาปีละ 2,000 บาท ค่าอำนวยความสะดวกต่างๆ ปีละ 2,000 บาท สมมติผู้เช่าจะต้องช่วยเหลือค่าใช้จ่ายต่างๆ คนละครึ่งกับผู้ให้เช่าแล้ว จึงสรุปว่าผู้เช่าจะต้องชำระดังนี้ 12,000+5,300=17,300 บาท

แตกต่างกันมากในรายละเอียดทางกฎหมายการเช่าของแต่ละรัฐ ด้วยเหตุนี้เองจึงเกิดมีคณะกรรมการจัดทำกฎหมายให้เป็นแบบเดียวกันของสหรัฐอเมริกา (The Commissioners on Uniform State Laws) ได้บัญญัติกฎหมายพระราชบัญญัติ Uniform Residential Landlord and Tenant Act เพื่อเป็นกฎหมายแม่แบบเกี่ยวกับการเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับใช้เหมือนกันในทุกรัฐ ซึ่งทำให้เกิดความสะดวกและมีความทันสมัย ซึ่งถือได้ว่าพระราชบัญญัตินี้เป็นการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับผู้ให้เช่าและผู้เช่าครั้งสำคัญ เพราะกฎหมายฉบับนี้ได้ละทิ้งความเห็นที่ตกทอดกันมาแต่อดีต (Traditional view) ที่ว่าความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่าเป็นความสัมพันธ์กันตามกฎหมายเรื่องทรัพย์สิน (A matter of real property law) ให้เกิดเปลี่ยนแปลงแนวความคิดใหม่ว่าความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่านั้นเป็นไปตามหลักความผูกพันทางสัญญาทั่วไปขึ้นมา (Place substitutes ordinary contract principles)

1.2.3. การเช่าที่ขึ้นอยู่กับวิธีการชำระค่าเช่า

สัญญาเช่าประเภทนี้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าสามารถถือเอาวิธีการชำระค่าเช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ วิธีการชำระค่าเช่าสามารถแบ่งได้หลายวิธีตามที่ได้กล่าวไว้แล้ว Net Lease หรือ Gross Lease เป็นต้น บางครั้งอาจมีการคิดค่าเช่าแบบอื่นได้อีกอย่างคือกรณีคิดแบบ Percentage Lease กล่าวคือ เป็นการคิดตามเปอร์เซ็นต์ของการขายสินค้าที่ผลิตขึ้นได้จากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งอาจคิดคำนวณจากรายได้หรือผลกำไรของสินค้าหรือบริการตามที่คุณเช่าได้รับมาจากการประกอบกิจการ เช่น การเช่าพื้นที่ทำภัตตาคาร การค้าสินค้าอุปโภคบริโภค หรือเช่าพื้นที่ทำโรงพยาบาล เป็นต้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะคิดกันในส่วนที่เปอร์เซ็นต์ซึ่งแล้วแต่ว่าจะเป็นที่ตกลงกันเอง หรืออาจใช้วิธีการคิดแบบ Fixed rental plus escalation lease ซึ่งจะมีการกำหนดจำนวนค่าเช่าที่ต้องชำระเป็นพื้นฐานตั้งแต่เริ่มทำสัญญาเช่ากันก่อน และหลังจากนั้นคู่สัญญาสามารถปรับเพิ่มจำนวนค่าเช่าได้เป็นคราวๆ ตามระยะเวลาที่ผ่านไป เพื่อให้สะท้อนถึงค่าครองชีพที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ในระหว่างระยะเวลาที่สัญญาเช่ายังคงมีผลใช้บังคับ

1.3. หน้าที่ของคู่สัญญา

1.3.1. หน้าที่ของผู้ให้เช่า

โดยปกติแล้วผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องดูแลรักษาสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยแก่ผู้เช่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายของรัฐ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องต่างๆ ดังนี้คือ

- (1) ต้องดูแลโครงสร้างหลักของอาคารที่อยู่อาศัย เช่น หลังคา พื้นบ้าน และปล่องไฟให้อยู่ในสภาพดี
- (2) ต้องดูแลรักษาที่อยู่อาศัยให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่ภูมิอากาศ
- (3) ต้องจัดให้มีระบบลิฟต์ประตูลดและกุญแจที่เพียงพอ
- (4) ต้องจัดให้มีเครื่องอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องทำความร้อน และน้ำเย็นตามที่จำเป็น
- (5) ต้องจัดให้มีถังขยะ และสถานที่เก็บขยะไปทิ้งที่มิดชิด ยกเว้นในครอบครัวเดียว
- (6) ต้องดูแลรักษาพื้นที่ที่ใช้ร่วมกัน เช่น ห้องนั่งเล่น ทางเดินระหว่างห้องให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยและสะอาด
- (7) ต้องดูแลควบคุมมิให้สัตว์อันตรายรบกวนในที่อยู่อาศัยเว้นแต่กรณีการเช่าบ้านเดี่ยว หรือผู้เช่าเป็นผู้ก่อให้เกิดปัญหานั้นขึ้นเอง
- (8) ต้องดูแล ซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่าให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ก่อนผู้เช่าย้ายเข้าพัก
- (9) จะต้องมีการเตรียมเครื่องใช้ไฟฟ้า และระบบน้ำไฟให้เรียบร้อยตามสัญญาที่ตกลงกัน
- (10) ต้องแจ้งชื่อและที่อยู่ของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนให้กับผู้เช่าทราบ
- (11) ต้องตั้งมิเตอร์น้ำให้ได้คุณภาพ 120 องศา ก่อน ผู้เช่าย้ายเข้าพัก
- (12) มีสิทธิเรียกค่ามัดจำหรือเงินประกันความเสียหายแก่ผู้อยู่อาศัยได้
- (13) ในเรื่องของการเข้าไปในสถานที่พักอาศัย¹³ของผู้ให้เช่า

¹³ Uniform Residential Landlord and Tenant Act Section 3.103. [Access]

(a) A tenant shall not unreasonably withhold consent to the landlord to enter into the dwelling unit in order to inspect the premises, make necessary or agreed repairs, decorations, alterations, or improvements, supply necessary or agreed services, or exhibit the dwelling unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workmen, or contractors.

ในช่วงระยะเวลาที่ผู้เช่าครอบครองสถานที่เช่าตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะเข้าไปในสถานที่เช่าได้ก็ต่อเมื่อผู้เช่ายินยอมให้เข้าไปเพื่อ

- 1) ติดตั้งสิ่งที่เป็นที่จำเป็นต้องจัดให้มีสำหรับผู้พักอาศัย
- 2) ซ่อมแซม ปรับปรุงการให้บริการต่างๆ
- 3) แสดงที่พักอาศัยแก่ผู้ที่คาดว่าจะมาซื้อ ผู้รับจ้าง ผู้เช่ารายใหม่ คนงานและผู้รับจ้าง

ของผู้ให้เช่า

การเข้าไปในสถานที่พักอาศัยนั้นถ้ามิใช่กรณีฉุกเฉินผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งแก่ผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 2 วันและจะต้องเข้าไปในเวลาที่เหมาะสม หากผู้ให้เช่าต้องการเข้าไปในสถานที่พักอาศัยในกรณีอื่นดังที่ได้กล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่าจะเข้าไปในสถานที่พักอาศัยได้ก็ต่อเมื่อ

- 1) ได้รับคำสั่งจากศาล
- 2) เมื่อมีกรณีที่กฎหมายให้อำนาจผู้ให้เช่าที่จะเข้าไปได้ซึ่งมี 2 กรณีได้แก่¹⁴

(b) A landlord may enter the dwelling unit without consent of the tenant in case of emergency.

(c) A landlord shall not abuse the right of access or use it to harass the tenant. Except in case of emergency or unless it is impracticable to do so, the landlord shall give the tenant at least [2]

(d) A landlord has no other right of access except

- (1) pursuant to court order;
- (2) as permitted by Sections 4.202 and 4.203(b); or
- (3) unless the tenant has abandoned or surrendered the premises.

¹⁴ *Ibid.* Section 4.202. [Failure to Maintain] If there is noncompliance by the tenant with Section 3.101 materially affecting health and safety that can be remedied by repair, replacement of a damaged item, or cleaning, and the tenant fails to comply as promptly as conditions require in case of emergency or within [14] days after written notice by the landlord specifying the breach and requesting that the tenant remedy it within that period of time, the landlord may enter the dwelling unit and cause the work to be done in a workmanlike manner and submit the itemized bill for the actual and reasonable cost or the fair and reasonable value thereof as rent on the next date periodic rent is due, or if the rental agreement has terminated, for immediate payment.

(1) ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการสร้างที่พักอาศัยซึ่งอาจมีผลต่อความปลอดภัยและสุขภาพของผู้เช่าที่ผู้เช่าสามารถที่จะดำเนินการได้เองในกรณีฉุกเฉิน หรือผู้เช่าไม่ยอมปฏิบัติตามภายใน 14 วันหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ เช่นนี้ผู้ให้เช่าสามารถที่จะเข้าไปดำเนินการเองได้

(2) กรณีที่ผู้เช่าไม่อยู่ในสถานที่พักอาศัยเป็นเวลาเกินกว่า 7 วันเมื่อมีเหตุจำเป็นผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในสถานที่พักอาศัยได้

(3) เมื่อผู้เช่าละทิ้งหรือหนีหายไปจากสถานที่พักอาศัย หากมีเหตุจำเป็นผู้ให้เช่าสามารถที่จะเข้าไปในสถานที่พักอาศัยนั้นได้

กฎหมายฉบับนี้ให้ความคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยในเรื่องนี้เป็นอย่างมากหากการเข้าไปในสถานที่พักอาศัยของผู้ให้เช่าเป็นไปโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือแม้จะเป็นการเข้าไปโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่กระทำการใดๆ ที่ไม่เหมาะสมหรือเป็นการรบกวนผู้เช่า ผู้เช่าสามารถที่จะขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามมิให้ผู้ให้เช่ากระทำการดังกล่าวอีก หรือจะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียก็ได้ ในกรณีที่เช่านี้ผู้เช่าสามารถที่จะเรียกค่าเสียหายได้ตามความจริงซึ่งไม่น้อยกว่าค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระเป็นเวลา 1 เดือน และค่าทนายความได้อีกด้วย¹⁵

Section 4.203. [Remedies for Absence, Nonuse and Abandonment]

(a) If the rental agreement requires the tenant to give notice to the landlord of an anticipated extended absence [in excess of [7] days] pursuant to Section 3.104 and the tenant willfully fails to do so, the landlord may recover actual damages from the tenant.

(b) During any absence of the tenant in excess of [7] days, the landlord may enter the dwelling unit at times reasonably necessary.

(c) If the tenant abandons the dwelling unit, the landlord shall make reasonable efforts to rent it at a fair rental. If the landlord rents the dwelling unit for a term beginning before the expiration of the rental agreement, it terminates as of the date of the new tenancy. If the landlord fails to use reasonable efforts to rent the dwelling unit at a fair rental or if the landlord accepts the abandonment as a surrender, the rental agreement is deemed to be terminated by the landlord as of the date the landlord has notice of the abandonment. If the tenancy is from month-to-month or week-to-week, the term of the rental agreement for this purpose is deemed to be a month or a week, as the case may be.

¹⁵ *Ibid.* Section 4.302. [Landlord and Tenant Remedies for Abuse of Access]

(14) ในกรณีของข้อตกลงที่ห้ามมิให้ใช้ในสัญญาเช่า¹⁶

นอกจากข้อตกลงทั่วไปที่กฎหมายให้สิทธิแก่คู่สัญญาที่จะสามารถทำความตกลงกันอย่างไรก็ได้ ถือว่าเป็นสิทธิของคู่สัญญา แต่ในการทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยส่วนใหญ่ผู้ให้เช่ามักจะเอาเปรียบผู้เช่า โดยกำหนดข้อสัญญาต่างๆ ยกเว้นหน้าที่หรือความรับผิดชอบที่ผู้ให้เช่าพึงจะต้องกระทำ กฎหมายจึงกำหนดลักษณะของข้อตกลงที่ห้ามมิให้มีในสัญญาเช่าเพื่อคุ้มครองผู้เช่ามิให้ถูกเอาเปรียบในการทำสัญญา ข้อตกลงที่ห้ามมิให้มีในสัญญาเช่าได้แก่ข้อตกลงที่ให้ผู้เช่ากระทำได้ดังต่อไปนี้

- 1) ตกลงเพื่อละเว้นหรือสละสิทธิ หรือการเยียวยาต่างๆ ภายใต้กฎหมายนี้
- 2) ให้สิทธิแก่บุคคลใดๆ ที่จะยอมรับผิดในการเรียกร้องที่เกิดขึ้นนอกจากที่มีในสัญญาเช่า

(a) If the tenant refuses to allow lawful access, the landlord may obtain injunctive relief to compel access, or terminate the rental agreement. In either case the landlord may recover actual damages and reasonable attorney's fees.

(b) If the landlord makes an unlawful entry or a lawful entry in an unreasonable manner or makes repeated demands for entry otherwise lawful but which have the effect of unreasonably harassing the tenant, the tenant may obtain injunctive relief to prevent the recurrence of the conduct or terminate the rental agreement. In either case the tenant may recover actual damages [not less than an amount equal to [1] month's rent] and reasonable attorney's fees.

¹⁶ *Ibid.* Section 1.403. [Prohibited Provisions in Rental Agreements]

(a) A rental agreement may not provide that the tenant:

- (1) agrees to waive or forego rights or remedies under this Act;
- (2) authorizes any person to confess judgment on a claim arising out of the rental agreement;
- (3) agrees to pay the landlord's attorney's fees; or
- (4) agrees to the exculpation or limitation of any liability of the landlord arising under law or to indemnify the landlord for that liability or the costs connected therewith.

(b) A provision prohibited by subsection (a) included in a rental agreement is unenforceable. If a landlord deliberately uses a rental agreement containing provisions known by him to be prohibited, the tenant may recover in addition to his actual damages an amount up to [3] months' periodic rent and reasonable attorney's fees.

3) ตกลงที่จะชำระค่าทนายความของผู้ให้เช่า

4) ตกลงในอันที่จะให้พ้นความรับผิด หรือจำกัดความรับผิดในเรื่องใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้กฎหมายนี้ หรือการชดใช้ค่าเสียหายในเรื่องความรับผิดของผู้ให้เช่าหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องนอกจากนั้น

ข้อตกลงที่ห้ามมิให้ใช้ในสัญญาเช่าดังกล่าว หากมีการตกลงในสัญญาเช่าข้อตกลงนี้ไม่สามารถที่จะนำมาใช้บังคับได้ และกฎหมายยังกำหนดในลักษณะที่เป็นโทษกับผู้ให้เช่าที่รู้อยู่แล้วยังนำข้อตกลงที่กฎหมายห้ามมาใช้ในสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่านอกจากจะต้องรับผิดชำระค่าเสียหายที่เกิดขึ้นตามปกติจากการมีข้อตกลงนั้นแล้ว ผู้ให้เช่ายังต้องรับผิดชำระค่าเสียหายให้กับผู้เช่าเท่ากับค่าเช่าเป็นเวลา 3 เดือนรวมทั้งจะต้องชำระค่าทนายความให้แก่ผู้เช่าด้วย

การคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา นอกจากจะมีการให้ความคุ้มครองแก่ผู้เช่าในด้านความปลอดภัยและในด้านการทำสัญญาดังกล่าวแล้ว กฎหมายยังให้ความคุ้มครองแก่ผู้เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการกระทำ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายจากผู้ให้เช่า ในการขับไล่ผู้เช่าและการงดการให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับผู้เช่า เช่นการตัดไม้ให้มีระบบทำความร้อน น้ำประปา เครื่องใช้ไฟฟ้า แก๊ส และอุปกรณ์ที่จำเป็นอย่างอื่น ถ้าหากมีการกระทำดังกล่าวเกิดขึ้นผู้เช่ามีสิทธิที่จะเรียกคืนซึ่งการครอบครองหรือจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ และในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าสามารถที่จะเรียกคืนค่าเช่าที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าได้ไม่เกิน 3 เดือน หรือจะเรียกค่าเสียหายเป็น 3 เท่าของความเสียหายที่เกิดขึ้นอย่างใดอย่างหนึ่งโดยพิจารณาว่าอย่างไรจะมากกว่ากัน หากมีการเลิกสัญญาผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าด้วย¹⁷

นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จะต้องเปิดเผยชื่อ ที่อยู่ ของบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจให้จัดการสถานที่พักอาศัยรวมทั้งบุคคลที่เป็นเจ้าของสถานที่พักอาศัยนั้นเพื่อจุดประสงค์ใน

¹⁷ *Ibid.* Section 4.107. [Tenant's Remedies for Landlord's Unlawful Ouster, Exclusion, or Diminution of Service] If a landlord unlawfully removes or excludes the tenant from the premises or willfully diminishes services to the tenant by interrupting or causing the interruption of heat, running water, hot water, electric, gas, or other essential service, the tenant may recover possession or terminate the rental agreement and, in either case, recover an amount not more than [3] months' periodic rent or [threefold] the actual damages sustained by him, whichever is greater, and reasonable attorney's fees. If the rental agreement is terminated the landlord shall return all security recoverable under Section 2.101 and all prepaid rent.

การให้บริการและรับข้อเรียกร้องต่างๆ ของผู้เช่าด้วย ตามมาตรา 2.102 ของ Uniform Residential Landlord and Tenant Act¹⁸

ในกรณีของการซ่อมแซมนั้นผู้ให้เช่าจะต้องทำการซ่อมแซมบำรุงรักษาและกระทำการทุกอย่างที่จำเป็นเพื่อให้สถานที่เช่าเหมาะแก่การพักอาศัยและจะต้องรักษาสถานที่นั้นให้อยู่ในสภาพที่สะอาดปลอดภัย ซึ่งลักษณะการเช่าที่พักอาศัยตามกฎหมายนี้แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่การเช่าที่พักอาศัยที่เรียกว่า Single Family Residence ที่มีลักษณะเป็นบ้านให้เช่าทั้งหลาย สำหรับให้บุคคลหลายคนในครอบครัวเข้าพักซึ่งในบ้านเราเรียกว่าบ้านเช่า กับการเช่าในลักษณะที่เป็นห้องพักที่เรียกว่าห้องเช่า ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นบ้านที่กันเป็นห้องให้เช่าหรือห้องเช่าในอาคารที่เรียกว่า อพาร์ทเมนต์ แพลต แมนชั่น กฎหมายให้สิทธิคู่สัญญาสามารถตกลงยกเว้นภาระหน้าที่ดังกล่าวให้ผู้เช่าเป็นผู้จัดการได้ กล่าวคือในกรณีการให้เช่าที่พักอาศัยที่เรียกว่า Single Family Residence คู่สัญญาต้องทำความตกลงกันเป็นหนังสือให้ผู้เช่าเป็นผู้จัดการในเรื่องของการจัดให้มีถังขยะ และการจัดเตรียมเครื่องทำน้ำร้อน รวมทั้งการซ่อมแซมบำรุงรักษา เปลี่ยนแปลงสิ่งดังกล่าวให้ดีขึ้นได้ สำหรับการให้เช่าที่พักอาศัยประเภท

¹⁸ *Ibid.* Section 2.102. [Disclosure]

(a) A landlord or any person authorized to enter into a rental agreement on his behalf shall disclose to the tenant in writing at or before the commencement of the tenancy the name and address of

(1) the person authorized to manage the premises; and

(2) an owner of the premises or a person authorized to act for and on behalf of the owner for the purpose of service of process and receiving and receipting for notices and demands.

(b) The information required to be furnished by this section shall be kept current and this section extends to and is enforceable against any successor landlord, owner, or manager.

(c) A person who fails to comply with subsection (a) becomes an agent of each person who is a landlord for;

(1) service of process and receiving and receipting for notices and demands; and

(2) performing the obligations of the landlord under this Act and under the rental agreement and expending or making available for the purpose all rent collected from the premises.

ห้องพักคู่สัญญาสามารถตกลงกันเป็นหนังสือให้ผู้เช่าเป็นผู้ทำการซ่อมแซมบำรุงรักษา เปลี่ยนแปลง ปรับปรุงให้ดีขึ้นซึ่งสิ่งต่างๆ ในห้องพักได้ แต่ผู้ให้เช่าจะต้องชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่า หากมีผู้พักอาศัย หลายห้องข้อตกลงนี้ผูกพันเฉพาะผู้เช่าห้องพักที่ตกลงด้วยเท่านั้น ผู้ให้เช่ายังคงมีภาระหน้าที่ต่อผู้เช่า รายอื่นอยู่เช่นเดิม

หากผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อนี้ ในเรื่องการบำรุงรักษาและการจ่ายค่าเสียหายต่างๆ ทำให้เกิดปัญหาต่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่า ถ้าเป็นการกระทำครั้งแรกผู้เช่าสามารถที่จะแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ให้เช่าระบุสาเหตุของการไม่ปฏิบัติตามเมื่อผู้ให้เช่าได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว มิได้ดำเนินการภายใน 14 วัน ให้ถือว่าสัญญาเช่านั้นเป็นอันสิ้นสุดภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่า ได้รับแจ้ง แต่ถ้าผู้ให้เช่าปฏิบัติตามที่ได้รับแจ้งแล้วแต่กลับกระทำแบบเดิมอีก ภายใน 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้แจ้งครั้งแรก ในครั้งนี้กฎหมายให้สิทธิผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าได้ภายใน 14 วัน โดยมีต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติอีก¹⁹

¹⁹ *Ibid.* Section 4. 101.[Noncompliance by the Landlord-In General]

(a) Except as provided in this Act, if there is a material noncompliance by the landlord with the rental agreement or a noncompliance with Section 2.104 materially affecting health and safety, the tenant may deliver a written notice to the landlord specifying the acts and omissions constituting the breach and that the rental agreement will terminate upon a date not less than [30] days after receipt of the notice if the breach is not remedied in [14] days, and the rental agreement shall terminate as provided in the notice subject to the following:

(1) If the breach is remedial by repairs, the payment of damages or otherwise and the landlord adequately remedies the breach before the date specified in the notice, the rental agreement shall not terminate by reason of the breach.

(2) If substantially the same act or omission which constituted a prior noncompliance of which notice was given recurs within [6] months, the tenant may terminate the rental agreement upon at least [14 days'] written notice specifying the breach and the data of termination of the rental agreement.

(3) The tenant may not terminate for a condition caused by the deliberate or negligent act or omission of the tenant, a member of his family, or other person on the premises with his consent.

ในกรณีที่การละเลยไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามข้อนี้เป็นเรื่องอื่นๆ ที่เล็กน้อยที่มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมไม่เกิน 100 เหรียญ หรือไม่เกินครึ่งหนึ่งของค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระ หากผู้เช่าได้ทำหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติแล้ว ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้เช่าสามารถที่จะเรียกช่างมาดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมเองได้ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าวผู้เช่าสามารถที่จะนำไปเบิกกับผู้ให้เช่าหรือขอหักเงินนั้นเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระได้²⁰

(b) Except as provided in this Act, the tenant may recover actual damages and obtain injunctive relief for noncompliance by the landlord with the rental agreement of Section 2.104. If the landlord's noncompliance is willful the tenant may recover reasonable attorney's fees.

(c) The remedy provided in subsection (b) is in addition to any right of the tenant arising under Section 4.101 (a).

(d) If the rental agreement is terminated, the landlord shall return all security recoverable by the tenant under Section 2.101 and all prepaid rent.

²⁰ *Ibid.* Section 4.103. [Self-Help for Minor Defects]

(a) If the landlord fails to comply with the rental agreement or Section 2.104, and the reasonable cost of compliance is less than [\$100], or an amount equal to [one-half] the periodic rent, whichever amount is greater, the tenant may recover damages for the breach under Section 4.101 (b) or may notify the landlord of his intention to correct the condition at the landlord's expense. If the landlord fails to comply within [14] days after being notified by the tenant in writing or as promptly as conditions require in case of emergency, the tenant may cause the work to be done in a workmanlike manner and, after submitting to the landlord an itemized statement, deduct from his rent the actual and reasonable cost or the fair and reasonable value of the work, not exceeding the amount specified in this subsection.

(b) A tenant may not repair at the landlord's expense if the condition was caused by the deliberate or negligent act or omission of the tenant, a member of his family, or other person on the premises with his consent.

สำหรับผู้ให้เช่าที่ละเลยไม่จัดหาอุปกรณ์เครื่องใช้ที่จำเป็นเช่น ระบบทำความร้อน น้ำ เครื่องใช้ไฟฟ้า แก๊ส และอุปกรณ์อื่นๆ ที่จำเป็นสำหรับผู้เช่าในการพักอาศัยผู้เช่าสามารถที่จะทำหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าดำเนินการจัดหาให้ได้ ถ้าหากผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการให้ผู้เช่ามีสิทธิที่จะจัดหาอุปกรณ์ที่จำเป็นดังกล่าวมาติดตั้งในสถานที่พักอาศัยได้เองและนำค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นมาหักเป็นค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระได้ นอกจากนี้กฎหมายยังให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าอันเกิดจากสถานที่เช่าไม่เหมาะสมเพียงพอสำหรับใช้ในการพักอาศัยได้²¹

²¹*Ibid.* Section 4.104. [Wrongful Failure to Supply Heat, Water, Hot Water, or Essential Services]

(a) If contrary to the rental agreement or Section 2.104 the landlord willfully or negligently fails to supply heat, running water, hot water, electric, gas, or other essential service, the tenant may give written notice to the landlord specifying the breach and may

(1) take reasonable and appropriate measures to secure reasonable amounts of heat, hot water, running water, electric, gas, and other essential service during the period of the landlord's noncompliance and deduct their actual and reasonable cost from the rent; or

(2) recover damages based upon the diminution in the fair rental value of the dwelling unit; or

(3) procure reasonable substitute housing during the period of the landlord's noncompliance, in which case the tenant is excused from paying rent for the period of the landlord's noncompliance.

(b) In addition to the remedy provided in paragraph (3) of subsection (a) the tenant may recover the actual and reasonable cost or fair and reasonable value of the substitute housing not in excess of an amount equal to the periodic rent, and in any case under subsection (a) reasonable attorney's fees.

(c) If the tenant proceeds under this section, he may not proceed under Section 4.101 or Section 4.103 as to that breach.

(d) Rights of the tenant under this section do not arise until he has given notice to the landlord or if the condition was caused by the deliberate or negligent act or omission of the tenant, a member of his family, or other person on the premises with his consent.

1.3.2. หน้าที่ของผู้เช่า

- (1) จ่ายค่าเช่าหรือค่าเครื่องอำนวยความสะดวกตามที่ตกลงกัน
- (2) ปฏิบัติตามข้อบัญญัติท้องถิ่นต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ดูแลรักษาที่อยู่อาศัยให้มีความสะอาดและสุขอนามัยที่ดี ดูแลการทิ้งขยะให้เหมาะสม
- (4) ต้องเสียค่าใช้จ่ายในกรณีสร้างความรำคาญกรณีผู้เช่าปล่อยควันทิ้งก่อให้เกิดความรำคาญแก่เพื่อนบ้าน
- (5) ใช้ระบบปั้มน้ำ ไฟฟ้า หรือระบบทำความร้อนให้เหมาะสม
- (6) ไม่จงใจหรือประมาทเลินเล่อทำให้ที่อยู่อาศัยชำรุดเสียหาย
- (7) ต้องไม่สร้างความรำคาญให้กับผู้พักอาศัยอื่น
- (8) ในกรณีที่ย้ายออก ผู้เช่าจะต้องจัดเก็บสิ่งต่างๆ ให้อยู่ในสภาพเดิม และซ่อมแซมที่อยู่อาศัยไว้แต่เป็นการชำรุดเนื่องจากการอยู่อาศัยตามปกติ

ถ้าผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่าจะเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะจะทำให้ผู้เช่าได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการกระทำดังกล่าว จึงห้ามมิให้ผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่า ดหรือลดการให้บริการที่จำเป็นต่างๆ แก่ผู้เช่า และการทำการข่มขู่ผู้เช่า หลังจากผู้เช่าได้ร้องเรียนต่อหน่วยงานของรัฐบาล หรือฟ้องผู้ให้เช่าและการที่ผู้เช่ามีการจัดตั้งหรือได้เข้าเป็นสมาชิกในสมาคมที่มีการรวมกันของผู้เช่า หรือที่มีลักษณะคล้ายกับองค์การ หากผู้ให้เช่ากระทำโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายในเรื่องนี้ ผู้เช่ายังมีสิทธิที่จะป้องกันการกระทำของผู้ให้เช่าที่จะไม่ให้ผู้เช่าเช่าที่พักอาศัยนั้นต่อไปได้ โดยการฟ้องผู้ให้เช่าภายใน 1 ปี ที่มีการสันนิษฐานว่าผู้ให้เช่าจะกระทำการดังกล่าว

1.4. ความสิ้นสุดของสัญญาเช่า

1.4.1. สิ้นสุดเมื่อครบระยะเวลาเช่า

กรณีการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าแน่นอนตามสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า สัญญานั้นก็จะสิ้นสุดลงทันที

1.4.2. สิ้นสุดเพราะการบอกเลิกสัญญา

ในกรณีของสัญญาเช่าปีต่อปี (Estate from year to year or tenancy from year to year) นั้น ถ้าหากว่าคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องการเลิกสัญญาเช่า ก็สามารถบอกกล่าวให้ผู้สัญญาอีกฝ่าย

ทราบภายในระยะเวลาพอสมควร ซึ่งหากผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ได้ดังนี้²²

ก. สัญญาเช่าที่ทำกันเป็นรายสัปดาห์ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วัน

ข. สัญญาเช่าที่ทำกันเป็นรายเดือนผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน

1.4.3. สิ้นสุดเพราะความตายของคู่สัญญา

สำหรับสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเป็นปี (Estate for years) นี้ คือสัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาเป็นจำนวนปีแน่นอน ซึ่งส่วนมากมักจะมีระยะเวลาการเช่ายาวกว่าหนึ่งปี ถ้าหากผู้เช่าตายในระหว่างระยะเวลาเช่าที่ยังเหลืออยู่ ทายาทของผู้เช่าย่อมรับไปในบรรดาสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในสัญญาเช่า และสัญญาเช่าจะเลิกไปโดยอัตโนมัติเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า

ดังนั้นจึงสรุปลักษณะพิเศษที่สำคัญของการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกาได้ดังนี้ คือ ในกรณีของการเกิดสัญญาเช่านั้น คู่สัญญาสามารถทำสัญญาเช่าโดยปากเปล่า หรือทำเป็นหนังสือก็ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย แต่หากไม่ได้ทำเป็นหนังสือจะมีผลบังคับได้เพียง 1 ปีเท่านั้นโดยในเรื่องระยะเวลาการเช่านั้น แม้จะมีระยะเวลาการเช่านานเท่าใด คู่สัญญาก็มีต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด เพราะต้องการให้การเช่าที่พักอาศัย

²² *Ibid.* Section 4.301. [Periodic Tenancy; Holdover Remedies]

(a) The landlord or the tenant may terminate a week-to-week tenancy by a written notice given to the other at least [10] days before the termination date specified in the notice.

(b) The landlord or the tenant may terminate a month-to-month tenancy by a written notice given to the other at least [60] days before the periodic rental date specified in the notice.

(c) If the tenant remains in possession without the landlord's consent after expiration of the term of the rental agreement or its termination, the landlord may bring an action for possession and if the tenant's holdover is willful and not in good faith the landlord may also recover an amount not more than [3] month's periodic rent or [threefold] the actual damages sustained by him, whichever is greater, and reasonable attorney's fees. If the landlord consents to the tenant's continued occupancy, Section 1.401 (d) applies.

สามารถกระทำได้ง่าย กรณีหน้าที่ผู้ให้เช่าที่จะเข้าไปในสถานที่เช่า โดยผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในสถานที่เช่าได้ก็ต่อเมื่อผู้เช่ายินยอมให้เข้าไปเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ ตามที่กฎหมายได้กำหนดเอาไว้ และถ้าไม่ใช่กรณีฉุกเฉิน ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งแก่ผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 2 วัน และจะต้องเข้าไปในเวลาที่เหมาะสม ซึ่งการที่ผู้ให้เช่าจะเข้าไปในสถานที่พักอาศัยเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่กฎหมายกำหนด ผู้ให้เช่าจะเข้าไปในสถานที่พักอาศัยได้ก็ต่อเมื่อ 1) ได้รับคำสั่งศาล 2) เมื่อมีกรณีที่กฎหมายให้อำนาจผู้ให้เช่าที่จะเข้าไปได้ 3) เมื่อผู้เช่าละทิ้ง หรือหนีหายไปจากสถานที่พักอาศัย หากมีเหตุจำเป็นผู้ให้เช่าสามารถที่จะเข้าไปในสถานที่พักอาศัยนั้นได้ กฎหมายฉบับนี้ให้ความคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยในเรื่องนี้เป็นอย่างมากหากการเข้าไปในสถานที่พักอาศัยของผู้ให้เช่าเป็นไปโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือแม้จะเป็นการเข้าไปโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่กระทำการใดๆ ที่ไม่เหมาะสมหรือเป็นการรบกวนผู้เช่า ผู้เช่าสามารถที่จะขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามมิให้ผู้ให้เช่ากระทำการดังกล่าวอีก หรือจะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าสามารถที่จะเรียกค่าเสียหายได้ตามความจริงซึ่งไม่น้อยกว่าค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระเป็นเวลา 1 เดือน และค่าทนายความได้อีกด้วย กรณีหน้าที่ของผู้ให้เช่านั้นในการซ่อมแซม บำรุงรักษาที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น อาจตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่ซ่อมแซมก็ได้ แต่ผู้ให้เช่าจะต้องชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่า ซึ่งถ้าหากผู้ให้เช่าไม่ทำการซ่อมแซมภายใน 14 วัน ให้ถือว่าสัญญาเช่านั้นเป็นอันสิ้นสุดภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งครั้งแรก แต่ถ้าผู้ให้เช่าปฏิบัติตามที่ได้รับแจ้งแล้ว แต่กลับกระทำแบบเดิมอีกภายใน 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้แจ้งครั้งแรกในครั้งนี้นั้นกฎหมายให้สิทธิผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าได้ภายใน 14 วัน โดยมีต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติ อีก นอกจากนี้ผู้ให้เช่าที่ละเลยไม่จัดหาอุปกรณ์เครื่องใช้ที่จำเป็นผู้เช่ามีสิทธิที่จะจัดหาอุปกรณ์ที่จำเป็นดังกล่าวมาติดตั้งในสถานที่พักอาศัยได้เองและนำค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นมาหักเป็นค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระได้ โดยกฎหมายยังให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าอันเกิดจากสถานที่เช่าไม่เหมาะสมเพียงพอสำหรับการพักอาศัยได้ นอกจากนี้กฎหมายยังให้ความคุ้มครองแก่ผู้เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการกระทำ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายจากผู้ให้เช่า ในการขับไล่ผู้เช่า และการงดการให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับผู้เช่า เช่นการตัดไม้ให้มีระบบทำความร้อน น้ำประปา เครื่องใช้ไฟฟ้า แก๊ส และอุปกรณ์ที่จำเป็นอย่างอื่น ถ้าหากมีการกระทำดังกล่าวเกิดขึ้นผู้เช่ามีสิทธิที่จะเรียกคืนซึ่งการครอบครองหรือจะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียก็ได้ และในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าสามารถที่จะเรียกคืนค่าเช่าที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าได้ไม่เกิน 3 เดือน หรือจะเรียกค่าเสียหายเป็น 3 เท่าของความเสียหายที่เกิดขึ้นอย่างใดอย่างหนึ่งโดยพิจารณาว่าอย่างไรจะมากกว่ากัน หากมีการเลิกสัญญาผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าด้วย นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จะต้องเปิดเผยชื่อที่อยู่ ของบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจให้จัดการสถานที่พักอาศัยรวมทั้งบุคคลที่เป็นเจ้าของสถานที่พักอาศัยนั้นเพื่อจุดประสงค์ในการให้บริการและรับข้อเรียกร้องต่างๆ ของผู้เช่าด้วย ตามมาตรา 2.102

ของ Uniform Residential Landlord and Tenant Act และในเรื่องความสิ้นสุดของสัญญาเช่า ในกรณีที่ทำสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเป็นปี ถ้าหากผู้เช่าตายในระหว่างระยะเวลาเช่าที่ยังไม่สิ้นสุด ทายาทของผู้เช่าย่อมรับไปในบรรดาสิทธิและหน้าที่ตามผู้เช่ามีอยู่ในสัญญาเช่า

2. กฎหมายประเทศอังกฤษ

กฎหมายว่าด้วยผู้ให้เช่า (Landlord) กับผู้เช่า (Tenant) กำหนดไว้ภายใต้บทบังคับของกฎหมายเรื่องการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เรียกว่า “Lease” หมายความว่า เจ้าของที่ดินยอมให้บุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า (Tenant) ได้ครอบครองและให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินด้วยตัวผู้เช่าเท่านั้น (Exclusively) เป็นระยะเวลาซึ่งได้กำหนดไว้ตามข้อตกลงในสัญญา โดยเจ้าของที่ดินจะได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน²³ ซึ่งหลักกฎหมายในเรื่องนี้มีผลใช้บังคับกันในปัจจุบัน ก็มีต้นกำเนิดมาจากรากฐานของหลักกฎหมายคอมมอนลอว์ (Common Law) และหลักกฎหมาย อีควิตี้ (Equity) ที่สืบทอดกันมาจากสมัยโบราณค่อนข้างมาก โดยค่อยๆ วิวัฒนาการอย่างช้าๆ ต่อเนื่องกันมา และบางครั้งก็ได้เปลี่ยนแปลงปรับปรุงโดยกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Statute)²⁴

ในอดีตที่ผ่านมา Leasehold²⁵ นั้น ไม่อยู่ภายใต้บทบัญญัติกฎหมายเรื่องทรัพย์สิน (The Law of Real Property) แต่อยู่ภายใต้กฎหมายเรื่องความสัมพันธ์ทางสัญญา (Contractual Relationship) ซึ่งถือว่าสิทธิตามสัญญาเช่าเป็นสังหาริมทรัพย์ และจัดเป็นสังหาริมทรัพย์ประเภทที่เรียกว่า “Chattel Real”²⁶ ด้วยความสัมพันธ์ทางสัญญาดังกล่าวผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของที่ดิน (Freeholder) จึงมีสิทธิเรียกคืนที่ดินที่ให้เช่าหากเกิดกรณีมีบุคคลภายนอกมาแย่งการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า สำหรับผู้เช่านั้นจะมีสิทธิเยียวยาแก้ไขกรณีดังกล่าวอันเนื่องมาจากการที่ตนไม่ได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่า โดยการฟ้องผู้ให้เช่าเพื่อเรียกค่าเสียหายฐานผิดสัญญาได้เท่านั้น²⁷

²³P.F.Smith, The Law of Landlord and Tenant, 4th ed., (London: Butterworth & Co (Publishers) Ltd., 1993), p.3.

²⁴*Ibid.*

²⁵ศัพทมูลวิทยา อังกฤษ-ไทย ฉบับราชบัณฑิตยสถาน (กรุงเทพมหานคร: อรุณการพิมพ์, 2541), น. 171; “Leasehold” หมายถึง สิทธิในที่ดินที่มีกำหนดเวลา.

²⁶เพ็ญอ่าง, น.49 “Chattel Real” หมายถึง 1. ดอกผลของอสังหาริมทรัพย์ 2. สิทธิเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์.

²⁷P.F. Smith, *Supranote* 23, p.3.

อย่างไรก็ตาม เมื่อปี ค.ศ.1925 ประเทศอังกฤษได้มีการบัญญัติกฎหมายในเรื่องทรัพย์สินทั้งหมดขึ้นใหม่ และรวมถึงกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยการรวบรวมกฎหมายให้เป็นระบบมากขึ้นซึ่งเป็นการปฏิรูปกฎหมายเพื่อให้มีความชัดเจน และมีประสิทธิภาพอีกทั้งสะดวกในการบังคับใช้กฎหมาย ซึ่งมีผลทำให้กฎหมายลายลักษณ์อักษร (Statutes)หลายฉบับถูกประกาศใช้ในเวลา นั้น เช่น The Law of Property Act 1925, The Land Registration Act 1925, The Land Charge Act 1925, The Trustee Act 1925, The Settled Land Act 1925, The Administration of Estate Act 1925²⁸

เนื่องจากสัญญาเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยและสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรเป็นสัญญาเช่าที่รัฐบาลอังกฤษให้ความสำคัญและต้องการคุ้มครองผู้เช่าจากการเรียกเก็บค่าเช่าที่สูงเกินควร และต้องการให้มีการประกันการถือครองสถานที่เช่าแก่ผู้เช่า รัฐสภาอังกฤษจึงได้มีการตรากฎหมาย (Statutes)เพื่อใช้บังคับกับสัญญาเช่าเพื่อที่อยู่อาศัย และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรเป็นพิเศษจากหลักเกณฑ์ทั่วไปของกฎหมาย Common Law เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้เช่า ในกรณีกฎหมายเฉพาะเพื่อคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยนั้น แต่เดิมกฎหมาย Common Law ไม่ได้เข้าไปแทรกแซงสัญญาเช่าเพื่อที่อยู่อาศัย โดยยินยอมให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าทำสัญญาเช่าของตนเอง เนื่องจากไม่มีสาเหตุอะไรที่จะก่อให้เกิดการแทรกแซงเนื่องจากตลาดการเช่าไม่ได้เข้าข้างผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าอย่างไม่สมควร เนื่องจากอุปสงค์และอุปทานตรงกัน ค่าเช่าก็เป็นอัตราที่สามารถรับได้ และจำนวนบ้านที่มีอยู่ก็ทำให้ผู้เช่าไม่ต้องเกรงกลัวว่าจะมีการถูกขับไล่ อย่างไรก็ตามการอพยพจากชนบทเข้าสู่ตัวเมืองตลอดเวลาในช่วงศตวรรษที่ 19 เนื่องจากอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น นำไปสู่การขาดแคลนบ้านในต้นศตวรรษที่ 20 และการขาดแคลนวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่พักอาศัยในระหว่างสงครามโลกครั้งที่ 1 ก็จะยิ่งทำให้การขาดแคลนมากขึ้น เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่าหากำไรจากสถานการณ์ดังกล่าว การควบคุมค่าเช่าและการประกันการถือครองโดยบทบัญญัติของกฎหมายจึงได้เริ่มมีขึ้น

จุดเริ่มต้นของการเข้าไปแทรกแซงหลักเกณฑ์ของ Common Law ของกฎหมายต่างๆ คือ การผ่านมาตรการฉุกเฉินในระหว่างสงครามโลกที่จำกัดค่าเช่าสูงสุดสำหรับการเช่าที่พักอาศัย อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายที่ตราใหม่ได้รับการผ่อนปรนหลังสงครามโลก แต่ก็ได้มีการเสนอแนะให้นำกลับมาใช้ใหม่ในระหว่างและหลังสงครามโลกครั้งที่สองซึ่งก่อให้เกิดการขาดแคลนบ้าน ไม่เพียงแต่เนื่องจากข้อจำกัดของวัสดุก่อสร้าง แต่เนื่องจากความเสียหายจากสงครามด้วย

ในระหว่างปี 1965 และ 1977 มีกฎหมายที่ควบคุมค่าเช่าและการประกันการถือครองมากมาย ในส่วนของภาคเอกชน โดยกฎหมายที่สำคัญ ได้แก่ The Rent Act 1977 เนื่องจากเหตุผลทาง

²⁸ *Ibid.* pp. 4-5.

เศรษฐกิจและสังคม และแนวโน้มของคนหนุ่มสาวที่ต้องการมีบ้านของตนเองเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดการขาดแคลนบ้านเช่าในช่วงเวลาดังกล่าว แต่ดูเหมือนว่าการออกกฎหมายควบคุมเพื่อป้องกันการหาประโยชน์เกินสมควรจากสถานการณ์เหล่านั้นได้นำไปสู่การขาดแคลนบ้านเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ให้เช่าไม่แน่ใจที่จะให้เช่าเพราะเขาไม่สามารถได้รับค่าเช่าที่เหมาะสม จึงได้มีการออกกฎหมายใหม่ในปี 1988 คือ The Housing Act 1988 ซึ่งลดความเข้มงวดในเรื่องการคุ้มครองผู้เช่าจากค่าเช่า แต่ก็ยังมีข้อกำหนดให้มีการประกันการถือครองเช่นกัน

2.1. การเกิดสัญญาเช่า

โดยสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นเนื่องจากเจ้าของที่ดิน อาคาร บ้านเรือนบางคนอาจไม่จำเป็นต้องใช้ที่ดิน อาคาร บ้านเรือนของตนและต้องการหาประโยชน์จากที่ดิน อาคาร บ้านเรือนดังกล่าวโดยให้ผู้อื่นเช่าเพื่อจะได้ค่าเช่าเป็นการตอบแทน และผู้เช่าก็อาจจะต้องการเช่าที่ดินอาคาร บ้านเรือนเพื่อใช้ประกอบธุรกิจหรือเพื่ออยู่อาศัย จึงเกิดความสัมพันธ์ระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าในรูปแบบของสัญญาเช่าซึ่งเรียกว่า Lease หรือ Tenancy โดยตามกฎหมายอังกฤษแล้ว Lease มักจะหมายถึงสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาแน่นอน (Fixed Term) ในขณะที่ Tenancy จะหมายถึงสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าเป็นช่วงๆ (Periodic) แต่ปัจจุบันจะไม่ค่อยมีการแยกแยะความแตกต่างระหว่างคำสองคำนี้แล้ว²⁹

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษอาจเกิดขึ้นโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ในระยะเวลาที่แน่นอน (ซึ่งอาจเป็นเวลาสั้นหรือยาวก็ได้) หรือระยะเวลาเช่าเป็นช่วงๆ

ในกรณีที่เป็นสัญญาเช่าที่เกิดโดยชัดแจ้ง จะทำเป็นหนังสือหรือด้วยวาจาระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าก็ได้ โดยหากเป็นสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเกิน 3 ปีแล้ว จะต้องทำตามพิธีการของเอกสารสิทธิ (Deed)³⁰ ซึ่งก็คือจะต้องทำตามแบบพิธีของกฎหมายโดยสมบูรณ์ด้วย (Proper formality) กล่าวคือต้องทำเป็นหนังสือตราสารประทับตราเป็นสำคัญ

²⁹ John Rhys Morris, Landlord and Tenant, (London: Cavendish Publishing Limited, 1995), pp. 3-4.

³⁰ Patrick J. Dalton, Land Law, 4th edition (Great Britain: Clays Ltd, St. Ives plc., 1996), p. 97.

สำหรับสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นโดยปริยาย จะเป็นกรณีให้ผู้ให้เช่าให้สิทธิการครองที่ดินแก่ผู้เช่าแต่ผู้เดียว และเพื่อเป็นการตอบแทน ผู้เช่าก็อาจจ่ายค่าเช่าเป็นระยะๆ³¹

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาแน่นอน อาจมีระยะเวลาสั้นหรือยาวก็ได้ กฎหมายไม่มีนิยามของคำว่าสัญญาเช่าที่มีเวลายาวหรือสั้น ทั้งนี้ ใน Common Law ไม่มีข้อจำกัดในเรื่องของระยะเวลาของสัญญาเช่า³² โดยระยะเวลาเช่าเป็นช่วงๆ อาจเป็นช่วงเวลาต่างๆ เช่น รายสัปดาห์ รายเดือน รายไตรมาส หรือรายปี อาจเกิดขึ้นโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย โดยจะทำได้ด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือก็ได้ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่าเป็นช่วงๆ ยังคงอยู่ในนิยามของสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาที่แน่นอน³³

The Rent Act 1977

วัตถุประสงค์ของการตรากฎหมายฉบับนี้ ได้แก่ ประการแรก เป็นการจำกัดค่าเช่าสูงสุดซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิคิดจากผู้เช่า ประการที่สอง การประกันการถือครองของผู้เช่า การควบคุมค่าเช่าจะทำได้โดยการให้สิทธิผู้เช่าในการร้องเรียนค่าเช่าซึ่งผู้เช่าเห็นว่าสูงเกินไปต่อเจ้าพนักงานค่าเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าตามแนวทางของกฎหมาย ในขณะที่การประกันการถือครองจะทำได้โดยการกำหนดให้ผู้ให้เช่าจะต้องได้รับคำสั่งจากศาลก่อนที่จะได้เข้าครอบครองจริงๆ และโดยการจำกัดมูลเหตุซึ่งผู้ให้เช่าอาจได้รับคำสั่งเพื่อเข้าครอบครองตามที่ระบุในกฎหมายฉบับนี้

สัญญาเช่าตาม The Rent Act 1977 แบ่งเป็น³⁴

(1) สัญญาเช่าที่ได้รับการคุ้มครอง (Protected Tenancies) สัญญาเช่าประเภทนี้หมายถึงสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำก่อน 15 มกราคม 1989 และปฏิบัติตามเงื่อนไขบางเรื่องตามที่กำหนดในกฎหมายฉบับนี้ โดยผู้เช่าจะได้รับประโยชน์จากการประกันการถือครองและการควบคุมค่าเช่า

การจะเป็น Protected Tenancy จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขต่อไปนี้

- ก. ต้องมีการให้เช่าบ้านพักสำหรับอยู่อาศัย (ซึ่งอาจเป็นบ้านทั้งหลังหรือส่วนหนึ่งของบ้าน)
- ข. มูลค่าของค่าเช่าหรือค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าจะต้องอยู่ภายในอัตราที่กฎหมายกำหนด

³¹ John Rhys Morris, *Supranote* 29, p. 13.

³² *Ibid.* p. 13; P.F. Smith, *Supranote* 23, p.191.

³³ John Rhys Morris, *Supranote* 29, pp. 15, 49; Patrick J. Dalton, *Supranote* 30, pp. 94, 97.

³⁴ P.F. Smith, *Supranote* 23, p. 236; John Rhys Morris, *Supranote* 29, pp. 175-179.

ค. สัญญาเช่าต้องไม่อยู่ในประเภทของสัญญาที่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายฉบับนี้ ซึ่งได้แก่ สัญญาเช่าดังต่อไปนี้

- สัญญาเช่าที่มีค่าเช่าต่ำ
- การให้เช่าบ้านพักอาศัยพร้อมกับที่ดิน
- สัญญาเช่าซึ่งรวมถึงการต้องจ่ายค่าอาหาร
- การให้เช่าในช่วงวันหยุด
- การให้เช่าที่ดินเพื่อการเกษตร
- ผู้ให้เช่าที่ได้ใช้บ้านที่เช่าเพื่ออยู่อาศัย
- สัญญาเช่าของกษัตริย์
- สัญญาเช่าของส่วนราชการ

ง. เป็นสัญญาเช่าที่ต้องทำก่อน 15 มกราคม 1989

(2) สัญญาเช่าตามกฎหมาย (Statutory Tenancies) เป็นสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นในกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าประเภท Protected Tenancy ไม่ว่าจะโดยการสิ้นสุดของเวลาเช่าหรือโดยการบอกกล่าวให้ออกไปสำหรับสัญญาเช่าที่กำหนดเวลาเช่าเป็นช่วงๆ สัญญาเช่าตามกฎหมายจะเป็นเครื่องมือในการให้ประกันการถือครองแก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดเวลาในสัญญาเช่า

(3) สัญญาเช่าที่ถูกควบคุม (Regulated Tenancies) ทั้งสัญญาเช่าประเภท Protected Tenancy และ Statutory Tenancies จะเป็นสัญญาเช่าที่ถูกควบคุม (Regulated-tenancies) เนื่องจากเป็นสัญญาเช่าที่สภาเห็นว่าจำเป็นที่จะต้องควบคุมเพื่อประกันว่ามีการรักษาความสมดุลระหว่างประโยชน์ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

The Housing Act 1988³⁵ กฎหมายฉบับนี้ได้ยกเลิก The Rent Act 1977 ในเรื่องที่จะไม่มีการทำ protected tenancies อีกต่อไปหลังจาก 15 มกราคม 1989 ซึ่ง The Housing Act 1988 มีบทบัญญัติเช่นเดียวกับ The Rent Act 1977 ในการกำหนดเงื่อนไขซึ่งสัญญาเช่าจะต้องปฏิบัติตามเพื่อให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์จากบทบัญญัติของกฎหมาย สัญญาเช่าที่อยู่ภายในบทบัญญัติของกฎหมายนี้เรียกว่า “Assured Tenancies”

สำหรับสัญญาเช่าที่จะเป็น Assured Tenancies และอยู่ภายใต้บทบัญญัติของ The Housing Act 1988 จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการได้แก่

³⁵ John Rhys Morris, *Supranote* 29, pp. 217-226.

(1) สัญญาเช่าและทรัพย์สินที่เช่าต้องปฏิบัติตามมาตรา 1 ของ The Housing Act 1988 คือ มาตรา 1 ระบุเกี่ยวกับ Assured Tenancies ว่าเป็นสัญญาเช่าซึ่งเป็นการให้เช่าบ้านพักอาศัยที่แยก เป็นที่พักอาศัยต่างหาก โดยมีลักษณะสำคัญดังนี้

- สัญญาเช่าต้องเป็นการให้เช่าบ้านพักอาศัยแยกต่างหาก
- ผู้เช่าตามสัญญาเช่าต้องเป็นบุคคล การให้เช่าแก่บริษัทไม่อยู่ภายใต้กฎหมายฉบับนี้
- บ้านพักอาศัยต้องเป็นบ้านหลักเพียงหลังเดียวของผู้เช่า

(2) ทรัพย์สินที่เช่าต้องอยู่ในอัตราและมูลค่าที่เช่าภายในกำหนด คือ สำหรับสัญญาเช่าที่จะเป็น Assured Tenancies กฎหมายฉบับนี้กำหนดดังนี้

- หากเป็นการทำสัญญาเช่าก่อน 1 เมษายน 1990 ค่าเช่าที่จ่ายต้องมากกว่าสองในสาม ของมูลค่าของค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่า และมูลค่าที่เช่าต้องไม่เกิน 1,500 ปอนด์ ในกรุงลอนดอน และ 750 ปอนด์ในที่อื่นๆ

- หากเป็นการทำสัญญาเช่าหลัง 1 เมษายน 1990 ค่าเช่าที่จ่ายต้องมากกว่า 1,000 ปอนด์ ในกรุงลอนดอน หรือ 250 ปอนด์ในที่อื่นๆ แต่ต้องไม่มากกว่า 25,000 ปอนด์

(3) สัญญาเช่าต้องไม่อยู่ในรายการที่ยกเว้นตาม The Housing Act 1988 คือ สัญญาเช่าที่ ปรากฏในรายการใน Schedule 1 ของกฎหมายฉบับนี้ ซึ่งได้แก่

- สัญญาเช่าทางธุรกิจ
- สถานที่เช่าตาม License
- สัญญาเช่าที่พักอาศัยซึ่งมีที่ดินทางการเกษตร
- การถือครองที่ดินทางการเกษตร
- การให้พักในช่วงวันหยุด
- บ้านพักอาศัยของผู้ให้เช่า โดยหากผู้ให้เช่าเป็นผู้พักอาศัยในบ้านที่เช่า ผู้เช่าก็ไม่สามารถ เรียกร้องว่าเป็น Assured Tenancies ได้ เนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นผู้พักอาศัยซึ่งต้องครอบครองบ้านพักที่เช่าโดยถือเป็นบ้านพักหลักของเขา
- ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นภาครัฐ โดย The Housing Act 1988 ใช้กับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเอกชนเท่านั้น และสัญญาเช่าที่ภาครัฐเป็นผู้ให้เช่าไม่รวมอยู่ใน Assured Tenancies

Assured Tenancies อาจแบ่งเป็น 3 ประเภทได้แก่

- (1) Assured Tenancies ที่เป็นสัญญาที่กำหนดเวลาแน่นอน (Fixed term assured tenancies)
- (2) Assured Tenancies ที่มีกำหนดเวลาเช่าเป็นช่วงๆ ตามกฎหมาย (Statutory periodic assured tenancies) โดยสัญญาเช่าประเภทนี้จะเกิดขึ้นโดยอัตโนมัติเมื่อมีการสิ้นสุดของ Assured Tenancies ที่เป็นสัญญาที่กำหนดเวลาแน่นอนและสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่าเป็นช่วงๆ
- (3) Assured Tenancies ที่เป็นสัญญาเช่าที่กำหนดเวลาเป็นช่วงๆ (Contractual periodic assured tenancies)

2.2. ระยะเวลาการเช่า

เนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเทศอังกฤษมีรากฐานมาจากหลักกฎหมายคอมมอนลอว์ (Common Law) และหลักกฎหมายอิกิวิตี้ (Equity) อีกทั้งมีกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Statute) ซึ่งได้ตกทอดและใช้บังคับมาจนถึงปัจจุบัน ดังนั้นจึงสามารถจัดแบ่งประเภทการเช่าซึ่งกำหนดระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Lease) ที่สำคัญได้ ดังนี้

2.2.1. การเช่ากำหนดระยะเวลาแน่นอน (Lease for fixed period)

เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดระยะเวลาเช่าไว้แน่นอน ซึ่งอาจกำหนดระยะเวลาด้านหรือยาวก็ได้ เช่น 6 เดือน 1 ปี หรือ 99 ปี เป็นต้น แต่ที่สำคัญก็คือ วันที่การเช่าเริ่มมีผลผูกพันและระยะเวลาการเช่าที่กำหนดกันไว้ในสัญญาต้องมีความชัดเจนแน่นอน หรือสามารถปฏิบัติตามระยะเวลาการเช่าได้³⁶ กรณีการสิ้นสุดของสัญญาเช่าประเภทนี้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่เช่าก็สิ้นสุดโดยอัตโนมัติแต่อย่างไรก็ตาม อาจเป็นไปได้ว่าสัญญาเช่าประเภทนี้จะสิ้นสุดลง ก่อนที่จะครบกำหนดระยะเวลาเช่า เพราะสาเหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งซึ่งได้กำหนดไว้ให้มีผลว่าสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง แม้ว่าสัญญาเช่าจะยังไม่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าก็ตาม³⁷

2.2.2. การเช่ากำหนดระยะเวลาปีต่อปี (Yearly Tenancy)

เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดระยะเวลาหนึ่งปีและให้ถือว่ามีการเช่ากันต่อไปอีกหนึ่งปีหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในปีแรก (From year to year) และต่อเนื่องกันไปทุกปีจนกว่าคู่สัญญา

³⁶David J. Hayton, McGarry's Manual of the Law of Real Property, 6th ed.(London: Stevens&Son Ltd., 1982.)

³⁷P.F. Smith, *Supranote* 23, p.236

ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะมีการบอกเลิกสัญญาเช่า โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ออกหรือจะขอลออกจากทรัพย์สินที่เช่า³⁸

2.2.3. การเช่ากำหนดระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปี (Weekly monthly and other periodic tenancies or periodic tenancies for less than a year)

เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปี ซึ่งอาจกำหนดระยะเวลาเป็นสัปดาห์, หนึ่งเดือน, สามเดือน, หกเดือน สัญญาเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้ง (Express) หรือโดยปริยาย (Implication) เหมือนกับการเช่าประเภทปีต่อปี ส่วนกรณีการบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าประเภทนี้ เมื่อไม่ได้มีการตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกได้ ก็ต่อเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการเช่าผ่านไปแล้วจึงจะมีผลบังคับได้³⁹

2.2.4. การเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีกำหนด (Tenancy at will)

การเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา เกิดขึ้นได้เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมถึงบิรวารหรือตัวแทน) ด้วยความยินยอมของผู้ให้เช่า ซึ่งตลอดระยะเวลาครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้ตลอดเวลา หรือการเช่าอาจสิ้นสุดลงเมื่อเกิดกรณีได้มีการกระทำไม่สมควรของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งขณะที่การเช่ายังดำเนินไปตามปกติ เช่น ผู้เช่ากระทำด้วยความจงใจให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย หรือผู้ให้เช่าจงใจเข้าไปตัดต้นไม้ เคลื่อนย้ายหินออกจากทรัพย์สินที่เช่าโดยผลการเป็นต้น⁴⁰ นอกจากนี้การเช่าอาจสิ้นสุดลงถ้าหากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตายหรือมีการโอนสิทธิการเช่าไปให้บุคคลภายนอก ซึ่งแตกต่างจากการเช่าประเภทอื่น เพราะกฎหมายให้ความสำคัญเฉพาะการเช่าประเภทนี้เท่านั้นเป็นความผูกพันเฉพาะตัวระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า (The tenancy is only a personal relationship between the landlord and tenant)⁴¹

2.2.5. การให้เช่าที่มีผลในอนาคต (Reversionary Leases) คือ การเช่าอย่างหนึ่งที่มีการเริ่มเช่ากันในวันหลัง

2.2.6. การเช่าเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อการแต่งงาน เป็นการเช่าสำหรับกำหนดเวลาที่กำหนดไว้และสิ้นสุดลงด้วยการแต่งงานของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือตลอดการมีชีวิตอยู่ของผู้เช่านั้น

³⁸ Ibid.

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Ibid. pp.343-344.

⁴¹ Ibid. p.344

2.2.7. การเช่าตลอดกาล (Perpetually Renewable Leases) หมายถึง การเช่าที่อนุญาตให้ผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ต่ออายุการเช่าสังหาริมทรัพย์ได้ทุกๆ เวลาเมื่อการเช่าสิ้นสุดลง

2.3. หน้าที่ของคู่สัญญา

2.3.1. หน้าที่ของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้เกิดความปลอดภัยทั้งแก่ผู้เช่าและทรัพย์สินของผู้ให้เช่าเองตามกฎหมายระเบียบต่างๆ ว่าด้วยความปลอดภัยดังนี้

(1) ระเบียบว่าด้วยความปลอดภัยในการติดตั้งและใช้ก๊าซ 1994 (1996)

กำหนดให้ต้องมีการตรวจสอบอุปกรณ์ที่ใช้ก๊าซ เช่น เตาผิง เครื่องทำความร้อน เตาทำอาหาร เป็นระยะตามมาตรฐานทางวิศวกรรมที่กำหนดและต้องจัดให้มีคู่มือวิธีการใช้เครื่องอุปกรณ์ดังกล่าว ติดไว้ในสถานที่ที่เหมาะสม

(2) ระเบียบว่าด้วยความปลอดภัยเกี่ยวกับเครื่องใช้ไฟฟ้า 1994

กำหนดให้ต้องดูแลให้เครื่องใช้ไฟฟ้าในอาคาร สถานที่จะต้องอยู่ในสภาพที่ปลอดภัยและไม่เกิดความเสียหายหรือก่ออันตรายให้แก่คน หรือสัตว์ อุปกรณ์ต่างๆ เช่น หม้อหุงข้าวไฟฟ้า ตู้เย็น เครื่องซักผ้า กาต้มน้ำ เครื่องปิ้งขนมปัง ฯลฯ จะต้องได้รับการตรวจสอบสภาพอยู่เสมอ และจะต้องให้มีคู่มือการใช้เครื่องอุปกรณ์ต่างๆ ไว้ด้วย

(3) ระเบียบว่าด้วยความปลอดภัยเกี่ยวกับปลั๊กและที่เสียบหลอดไฟ 1994

กำหนดให้ใช้ปลั๊กไฟและที่เสียบหลอดไฟที่ได้มาตรฐานและเหมาะสมกับฟิวส์ที่ใช้ประกอบกับเครื่องไฟฟ้านั้น

(4) ระเบียบแก้ไขเพิ่มเติมว่าด้วยการป้องกันเพลิงไหม้สำหรับเครื่องเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ภายในบ้าน 1993

กำหนดให้เครื่องเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ภายในบ้านที่ติดไฟง่าย เช่น เบาะ โซฟา หมอน ที่นอน จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันไฟ

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ายังมีหน้าที่ต้องซ่อมแซมสถานที่เช่าในส่วนที่เป็นโครงสร้างและด้านนอกของอาคาร ห้องน้ำ อ่างน้ำ และเครื่องสุขภัณฑ์ เครื่องทำความร้อน และเครื่องทำน้ำร้อน และกรณีที่เป็นแฟลตจะซ่อมแซมในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางใช้ร่วมกันระหว่างห้อง และในส่วนของข้อสัญญาโดยปริยายที่ถือเป็นธรรมเนียมโดยทั่วไป ผู้ให้เช่า มีหน้าที่ดูแลซ่อมแซมอาคารในส่วนพื้นฐาน และ

ดูแลติดตั้งท่อน้ำ ก๊าซ ไฟฟ้า ระบบระบายของเสีย เครื่องทำความร้อนหรือเครื่องทำน้ำร้อนให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้

2.3.2. หน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่า มีหน้าที่ที่จะพักอาศัยโดยสงบและไม่ถูกรบกวนโดยผู้ให้เช่าและมีหน้าที่ดูแลที่พักอาศัยตามสมควรและเหมาะสม ทั้งนี้ ในแต่ละประเภทของสัญญาเช่าอาจมีเงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าแตกต่างกันไป

2.4. ความสิ้นสุดของสัญญาเช่า

2.4.1. สิ้นสุดเมื่อครบระยะเวลาเช่า

โดยทั่วไปเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาแน่นอน สัญญาจะเลิกกันโดยอัตโนมัติเมื่อระยะเวลาที่กำหนดแน่นอนนั้นได้สิ้นสุดลง แต่ในบางกรณี ผู้เช่าอาจมีสิทธิที่จะได้รับการทำสัญญาเช่าใหม่หรือยังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในฐานะที่เป็นผู้เช่าตามบทบัญญัติของกฎหมาย⁴² เช่นกฎหมาย The Rent Act 1997 และ The Housing Act 1998 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ดังจะได้อธิบายต่อไปในหัวข้อ 2.4.2

2.4.2. สิ้นสุดเพราะการบอกเลิกสัญญา

โดยมีการประกันการถือครองสถานที่เช่าตาม The Rent Act 1977⁴³ กฎหมายฉบับนี้จะให้ความคุ้มครองแก่ผู้เช่าโดยการประกันการถือครองในสถานที่เช่า โดยผู้ให้เช่าที่ประสงค์จะได้รับการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตาม Protected Tenancy จะต้องบอกเลิก Protected Tenancy ก่อนและจากนั้นจึงต้องบอกเลิก Statutory Tenancy โดยเริ่มกระบวนการพิจารณาของศาลโดยอาศัยสาเหตุที่ระบุไว้

ลักษณะที่จะมีการบอกเลิก Protected Tenancy จะขึ้นอยู่กับว่าเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาแน่นอนหรือเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่าเป็นช่วงๆ

หากสัญญาเช่าเป็น Protected Tenancy ที่มีกำหนดเวลาแน่นอน ผู้ให้เช่าจะต้องรอกจนกระทั่งเวลาในสัญญาเช่าได้สิ้นสุด เว้นแต่มีข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่ให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดหรือให้ผู้ให้เช่ารับทรัพย์สินเนื่องจากการทำผิดสัญญาของผู้เช่า

⁴² Patrick J. Dalton, *Supranote* 30, p. 120; P.F. Smith, *Supranote* 23, p. 191.

⁴³ John Rhys Morris, *Supranote* 29, pp. 191-192, 196.

หากสัญญาเช่าเป็น Protected Tenancy ที่มีกำหนดเวลาเช่าเป็นช่วงๆ จะต้องมีการส่งคำบอกกล่าวเหมือนบทบัญญัติในกฎหมาย Common Law คือ 6 เดือนสำหรับสัญญาเช่ารายปี 1 เดือนสำหรับสัญญาเช่ารายเดือน และหนึ่งสัปดาห์สำหรับสัญญาเช่ารายสัปดาห์

เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาประเภท Protected Tenancy ตามที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว ก็จะทำให้เกิด Statutory Tenancy ขึ้นโดยอัตโนมัติ ดังนั้น ในการจะได้รับการคุ้มครองตาม Statutory Tenancy ผู้เช่าที่ได้รับการคุ้มครองจะต้องอยู่ในบ้านเช่าต่อไปโดยถือเป็นที่พักอาศัย ผู้เช่าจึงต้องอยู่ในบ้านเช่าโดยเป็นที่พักอาศัยเมื่อสิ้นสุด Protected Tenancy เพื่อประกันว่า Statutory Tenancy จะเกิดขึ้นได้โดยอัตโนมัติ และผู้เช่าสามารถเรียกร้องประโยชน์จาก The Rent Act 1977

เพื่อให้ได้การครอบครองสถานที่เช่าจากการบอกเลิก Statutory Tenancy ผู้ให้เช่าจะต้องร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ครอบครอง โดยมาตรา 98 ของ The Rent Act 1977 ได้กำหนดเงื่อนไขของการที่ศาลจะมีคำสั่งให้ผู้ให้เช่าครอบครองสถานที่เช่า ดังนี้

1. ศาลจะพิจารณาว่าเป็นการสมควรที่จะออกคำสั่งเนื่องจาก

- ศาลพอใจว่ามีที่พักอาศัยอีกแห่งหนึ่งสำหรับผู้เช่าหรือจะมีให้แก่ผู้เช่าเมื่อคำสั่งให้ครอบครองมีผล หรือ

- มีมูลเหตุตามที่ระบุใน Part I of Schedule 15 ของ The Rent Act 1977

2. ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิที่ได้รับการครอบครองบ้านเช่าโดยคำสั่งศาล หากมีมูลเหตุตามที่ระบุใน Part II of Schedule 15

จะเห็นได้ว่า มาตรา 98 ได้แบ่งประเภทของมูลเหตุที่ทำให้ผู้ให้เช่าได้สิทธิการครอบครองเป็นสองกลุ่ม

กลุ่มที่ 1 ศาลมีดุลพินิจว่าจะให้หรือไม่ให้ก็ได้ มูลเหตุในกลุ่มนี้บัญญัติอยู่ใน Part I of Schedule 15 ของ The Rent Act 1977

กลุ่มที่ 2 เป็นเรื่องบังคับที่ศาลจะต้องมีคำสั่งครอบครองในกรณีที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ว่ามีมูลเหตุตาม Part II ของ Schedule 15 ของ The Rent Act 1977

ในการพิจารณาของศาลข้างต้นเกี่ยวกับการมีที่พักอาศัยอื่นที่เหมาะสม ผู้ให้เช่าจะต้องพิสูจน์การมีอยู่ของที่พักอาศัยอื่นที่เหมาะสมดังนี้⁴⁴

- มีใบรับรองจากเจ้าหน้าที่ด้านที่อยู่อาศัยสำหรับอำเภอซึ่งที่อยู่อาศัยนั้นตั้งอยู่ว่าเจ้าหน้าที่จะจัดหาที่พักอาศัยอื่นที่เหมาะสมสำหรับผู้เช่าภายในวันที่กำหนดในใบรับรอง หรือ

⁴⁴ Ibid. p. 197.

- เป็นสถานที่ซึ่งจะให้เช่าต้องเป็นบ้านเช่าต่างหากตาม Protected Tenancy และในความเห็นของศาล เป็นสถานที่ที่ได้รับการประกันการถือครองสำหรับผู้เช่าได้เท่ากับ Protected Tenancy

มูลเหตุที่เป็นดุลพินิจของศาลสำหรับการออกคำสั่งให้ผู้ให้เช่าได้สิทธิครอบครองสถานที่เช่า โดย Part I of Schedule 15 ได้กำหนดมูลเหตุ 9 เรื่องสำหรับการครอบครองซึ่งศาลอาจออกคำสั่งให้ผู้ให้เช่าครอบครอง ซึ่งได้แก่⁴⁵

กรณีที่ 1 การไม่จ่ายค่าเช่าและการทำผิดหน้าที่ของผู้เช่า

กรณีที่ 2 การรบกวน ในกรณีที่ผู้เช่าหรือบุคคลที่พัวพันกับผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงได้ประพฤติผิดโดยการรบกวนเพื่อนบ้านใกล้เคียง หรือถูกกล่าวหาว่าได้ใช้บ้านพักอาศัยหรือยินยอมให้มีการใช้บ้านพักอาศัยด้วยวัตถุประสงค์ที่ผิดศีลธรรมหรือผิดกฎหมาย

กรณีที่ 3 การทำให้เสื่อมเสียโดยการทำให้ทรัพย์สินเสียหาย (Waste) หรือการปล่อยปละละเลยในกรณีที่บ้านพักอาศัยได้ถูกทำให้เสื่อมลงเนื่องจากการทำให้ทรัพย์สินเสียหายหรือการปล่อยปละละเลยหรือความผิดของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงหรือผู้พักอาศัยกับผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง

กรณีที่ 4 การทำให้เครื่องเรือนเสื่อมเสียโดยการใช้ไม่เหมาะสม ในกรณีที่สภาพของเครื่องเรือนที่ไว้สำหรับการใช้ตามสัญญาเช่าได้เสื่อมเสียลงเนื่องจากการใช้ที่ไม่เหมาะสมของผู้เช่าหรือบุคคลใดๆ ที่พัวพันกับผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง

กรณีที่ 5 คำบอกกล่าวที่จะออกไปของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าได้ส่งคำบอกกล่าวที่จะออกไปและผลของคำบอกกล่าวนั้น ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาที่จะขายหรือให้เช่าบ้านพักอาศัย หรือได้ดำเนินการอื่นๆ ซึ่งเขาจะได้รับความกระทบกระเทือนหากเขาไม่ได้รับการครอบครอง

กรณีที่ 6 การโอนหรือการเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าได้โอนหรือให้เช่าช่วงบ้านพักอาศัยทั้งหมดหรือบางส่วนโดยปราศจากความยินยอมของผู้ให้เช่า

กรณีที่ 7 การพักอาศัยที่ให้แก่ลูกจ้างของผู้ให้เช่า ในกรณีที่เป็นการให้เช่าบ้านพักอาศัยสำหรับลูกจ้างหรือผู้ที่จะเป็นลูกจ้างของผู้ให้เช่า และได้มีการเลิกจ้างลูกจ้างนั้น

กรณีที่ 8 ผู้ให้เช่าต้องการบ้านพักอาศัย ในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องการบ้านพักอาศัยสำหรับตัวของเขาเอง หรือบุตรชายหรือบุตรสาวที่อายุเกิน 18 ปี หรือบิดาหรือมารดาของเขา

กรณีที่ 9 การให้เช่าช่วงบางส่วนด้วยค่าเช่าที่เกินมูลค่าเช่าสูงสุด

มูลเหตุที่เป็นการบังคับสำหรับการออกคำสั่งให้ผู้ให้เช่าได้สิทธิครอบครองสถานที่เช่า โดย Part II ของ Schedule 15 ของ The Rent Act 1977 ได้กำหนดมูลเหตุที่ให้ผู้ให้เช่าสามารถครอบครองทรัพย์สิน

⁴⁵ Ibid. pp. 199-202; P.F. Smith, *Supranote* 23, pp. 259-265.

ที่เช่าที่ศาลต้องออกคำสั่งให้ครอบครอง หากผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์ได้ว่ามีมูลเหตุตามที่กำหนด ทั้งนี้ ภาระการพิสูจน์ตกอยู่กับผู้ให้เช่า มูลเหตุดังกล่าวได้แก่⁴⁶

กรณีที่ 10 ผู้ให้เช่าต้องการบ้านเช่า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าต้องครอบครองบ้านเช่าเป็นที่อาศัยก่อนที่จะให้เช่า

กรณีที่ 11 เป็นบ้านเมื่อเกษียณอายุ ผู้ให้เช่าต้องแสดงว่าเขามีเจตนาที่จะครอบครองใช้เป็นบ้านพักอาศัยของเขาเมื่อเขาเกษียณอายุจากการจ้างงาน

กรณีที่ 12 การให้เช่านอกฤดูกาลในช่วงวันหยุด โดยต้องเป็นการให้เช่าสำหรับระยะเวลาที่แน่นอนไม่เกิน 8 เดือน

กรณีที่ 13 สัญญาเช่าระยะสั้นสำหรับการพักอาศัยของนักศึกษา โดยต้องให้เช่าสำหรับระยะเวลาที่แน่นอนไม่เกิน 12 เดือน

กรณีที่ 14 บ้านพักอาศัยที่ต้องการสำหรับรัฐมนตรีศาสนา เพื่อเป็นที่พักอาศัยและปฏิบัติหน้าที่ของเขา

กรณีที่ 15 ถึง 17 บ้านพักอาศัยซึ่งครั้งหนึ่งเคยครอบครองโดยบุคคลที่ทำเกษตรกรรม

กรณีที่ 18 การให้เช่าโดยสมาชิกของกองทัพ

การเลิกสัญญาเช่า Statutory Tenancy⁴⁷ ผู้เช่าตามกฎหมาย (Statutory Tenancy) ยังคงสถานะของเขาหากและตราบเท่าที่เขาได้ครอบครองบ้านพักอาศัยในฐานะที่เป็นที่พักอาศัยเท่านั้น หากผู้เช่าตามกฎหมายให้เช่าช่วงบ้านพักอาศัยทั้งหมด หรือตอนแรกเขาให้เช่าช่วงบางส่วน และต่อมาให้เช่าช่วงส่วนที่เหลือ เขาจะสูญเสียสถานะของเขาที่เป็นผู้เช่าตามกฎหมาย ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดไป

ผู้เช่าตามกฎหมายอาจสูญเสียสถานะของเขาโดยการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของบ้านพักอาศัย ดังนี้

ก. การเข้าครอบครองโดยคู่สมรสหรืออดีตคู่สมรสของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดครอบครองอย่างถาวรในบ้านพักอาศัย แต่หากภรรยาของเขายังครอบครองอยู่ ก็ยังคงถือว่าผู้เช่าเป็นผู้เช่าตามกฎหมาย หากทั้งคู่หย่ากันหรือแยกกันตามกฎหมาย การครอบครองโดยอดีตภรรยาของผู้เช่าตามกฎหมายหรือคู่รักไม่ถือว่าเป็นการครอบครองของเขา และหากเขาออกไปจากการครอบครองโดยไม่มีเจตนาที่จะกลับมา เขาจะสูญเสียการประกัน

⁴⁶ John Rhys Morris, *Supranote* 29, pp. 202-204; P.F. Smith, *Supranote* 23, pp. 267-269.

⁴⁷ *Ibid.* pp. 204-205; *Ibid.* pp. 275-277.

ข. การไม่อยู่อย่างถาวรของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าไม่ได้อยู่ในบ้านพักอาศัยอย่างถาวรโดยไม่มีเจตนาที่จะกลับมา ผู้เช่าจะไม่ใช่ผู้เช่าตามกฎหมายอีกต่อไป ในการพิจารณาเจตนาที่จะกลับมาเป็นข้อเท็จจริงและไม่ได้ขึ้นอยู่กับจำนวนปีที่เกี่ยวข้อง แต่ต้องมีความหวังจริงของการกลับมาควบคุมกับความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติของการกลับมาในเวลาอันสมควร มีการตัดสินว่าผู้เช่าซึ่งไม่อยู่เป็นเวลา 7 ปี และได้ถือสิทธิในสถานที่อื่น ได้สูญเสียสถานะของผู้เช่าตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าที่มีเจตนาที่แท้จริงในการกลับมาหลังจากที่ได้จากไป 10 ปี ก็ยังคงเป็นผู้เช่าตามกฎหมาย หากศาล County Court พิจารณาว่าผู้เช่ามีเจตนาที่แท้จริงในการกลับมา ศาลอุทธรณ์จะแทรกแซงการตัดสินของศาล County Court เฉพาะในกรณีที่ขาดเหตุผล โดยในการพิจารณาของศาลจะพิจารณาจากหลักฐานที่แสดงว่ามีเจตนาที่จะกลับ อย่างเช่นการยืมเก็บเครื่องเรือน หรือการมีญาติอยู่ในบ้านพักเพื่อดูแลบ้าน

ค. ผู้เช่ามีบ้านพักอาศัยสองหลัง วิธีการที่สามซึ่งอาจสูญเสียการประกันคือหากผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่ามีบ้านอีกหลังหนึ่งและเขาได้ใช้บ้านซึ่งเขาเป็นผู้เช่าตามกฎหมายเป็นเพียงที่พักผ่อนหรือเพื่อความสะดวกเท่านั้น

นอกจากนี้ผู้เช่าตามกฎหมายอาจละสัญญาเช่าตามกฎหมายโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย และหากสถานที่เช่าถูกทำลายและผู้เช่าไม่มีเจตนาที่จะกลับไปอีก สัญญาเช่าตามกฎหมายก็จะสิ้นสุดเช่นกัน นอกจากนี้ผู้เช่ายังมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าตามกฎหมายโดยการบอกกล่าวเป็นหนังสืออีกด้วย

ส่วนการบอกเลิกสัญญาเช่า Assured Tenancy ตามกฎหมาย The Housing Act 1988 โดย Assured Tenancies ทั้ง 3 ประเภทจะไม่สามารถถูกบอกเลิกได้ยกเว้นโดยคำสั่งศาลซึ่งจะให้เฉพาะบนมูลเหตุที่ระบุไว้ ซึ่งจะต้องมีการส่งคำบอกกล่าวก่อน

หากการเช่าเป็น Assured Tenancies ที่กำหนดเวลาแน่นอน ต้องมีข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่ให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนได้ สำหรับผู้ให้เช่า จะเป็นกรณีของการทำผิดข้อกำหนด โดยเป็นข้อกำหนดที่ได้มีการตกลงตั้งแต่ตอนเริ่มต้นของสัญญาเช่า หรือโดยวิธีการริบทรัพย์สิน ซึ่งจะรับได้ต่อเมื่อผู้เช่าทำผิดสัญญา โดยผู้ให้เช่ายังคงต้องการคำสั่งศาลและพิสูจน์หนึ่งในมูลเหตุดังต่อไปนี้ หากไม่มีข้อกำหนดเหล่านั้น ผู้ให้เช่าก็ไม่สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดเวลาเช่าที่แน่นอน ซึ่งได้แก่

- มูลเหตุที่ 1 – มีการค้างค่าเช่าจำนวนมาก
- มูลเหตุที่ 2 – ไม่มีการจ่ายค่าเช่าที่ค้าง
- มูลเหตุที่ 3 – การจ่ายค่าเช่าล่าช้าอยู่เสมอๆ
- มูลเหตุที่ 4 – การทำผิดข้อกำหนดอื่นที่ไม่ใช่ค่าเช่า
- มูลเหตุที่ 5 – ผู้เช่าทำให้บ้านที่เช่าเสื่อมลง

มูลเหตุที่ 6 – การใช้ด้วยวัตถุประสงค์ที่ผิดศีลธรรมหรือผิดกฎหมาย

มูลเหตุที่ 7 - การทำให้เครื่องเรือนเสื่อมลง

ส่วนกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้ทุกเวลา หรือการเช่าอาจสิ้นสุดลงเมื่อเกิดกรณีได้มีการกระทำไม่สมควรของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งขณะที่การเช่ายังดำเนินไปตามปกติ เช่น ผู้เช่ากระทำด้วยความจงใจให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย หรือผู้ให้เช่าจงใจเข้าไปตัดต้นไม้ เป็นต้น

2.4.3. ความตายของคู่สัญญา

กรณีการเช่าที่กำหนดระยะเวลาการเช่านั้น ไม่ว่าจะคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเสียชีวิต สัญญาเช่าก็ยังไม่ระงับลง แต่ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาการเช่า (Tenancy at will) การเช่าอาจสิ้นสุดลงได้ ถ้าหากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตาย หรือมีการโอนสิทธิการเช่าไปให้บุคคลภายนอก ซึ่งจะแตกต่างจากการเช่าประเภทอื่น เพราะกฎหมายให้ความสำคัญเฉพาะการเช่าประเภทนี้เท่านั้นที่เป็นความผูกพันเฉพาะตัวระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า

นอกจากนี้การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศอังกฤษย่อมระงับสิ้นไปได้ในอีกหลายกรณีดังนี้คือ

(1) โดยการริบสิทธิการเช่า (Forfeiture)

(2) การเกลื่อนกลืนกันของผู้เช่าและผู้ให้เช่า (Merger) เนื่องจากสัญญาเช่าแสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างคนสองคน บุคคลไม่สามารถถือครองที่ดินของตนเอง เมื่อสัญญาเช่าและการได้คืนกลายเป็นอยู่ที่คนๆ เดียวกัน สัญญาเช่าจะรวมกันและสูญสิ้นไป⁴⁸

(3) การคืนหรือการสละ (Surrender) การสละของสัญญาเช่าเป็นการที่ผู้เช่าได้สละการถือครองของตนคืนให้แก่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นการทำลายสัญญาเช่า โดยการตกลงร่วมกันของทั้งสองฝ่าย การสละซึ่งมีผลทำให้ความรับผิดชอบทุกอย่างในการจ่ายค่าเช่าและการปฏิบัติตามค้ำประกันอื่น ๆ ในสัญญาเช่าสิ้นสุดลงนับจากวันที่สละ ซึ่งอาจเป็นการแสดงโดยชัดแจ้งหรือโดยผลแห่งกฎหมาย

การสละโดยชัดแจ้งของสัญญาเช่าไม่ว่าจะสั้นหรือยาวต้องทำเป็นเอกสารสิทธิ แต่หากเป็นการสละโดยอ้อมหรือที่รู้จักกันว่า “การสละโดยผลของกฎหมาย” แล้ว ไม่ต้องมีเอกสารสิทธิ การสละดังกล่าวมีผลทำให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ต้องมีคำสั่งศาล การสละอาจทำได้โดยทางอ้อมจากความประพฤติที่ชัดเจนของคู่สัญญาซึ่งไม่สอดคล้องกับการคงอยู่ของสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตาม การละทิ้งการครอบครองของผู้เช่าเพียงชั่วคราวไม่มีเหตุผลเพียงพอที่จะวินิจฉัยว่า ได้มีการสละสัญญาเช่าโดยอ้อม เนื่องจากเป็นการอ้อมค้อมเกินไป เว้นแต่ผู้เช่าจะไม่อยู่เป็นเวลานาน

⁴⁸ P.F. Smith, *Supranote* 23, p. 197; John Rhys Morris, *Supranote* 29, p. 158; Patrick J. Dalton, *Supranote* 30, p. 122.

มากโดยติดค้างค่าเช่าก้อนใหญ่ การละทิ้งการครอบครองโดยถาวรเป็นการเพียงพอ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่จะส่งผลให้เป็นการสละสัญญาเช่าโดยอ้อม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ผู้เช่าได้ละทิ้งด้วยเจตนาที่ชัดแจ้งที่จะไม่กลับมาใหม่ และผู้ให้เช่ายอมรับข้อเสนอนี้โดยนัยของเขาในการสละโดยการเปลี่ยนกุญแจและให้ผู้อื่นเช่าสถานที่นั้น

ผลของการสละคือการโอนประโยชน์ทั้งหมดของผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะยังคงรับผิดชอบสำหรับการทำผิดค้ำประกันที่เกิดขึ้นก่อนการสละ⁴⁹

(4) การไถ่คืนการเช่าที่ถูกทอดทิ้ง (Recovery of Derelict Rent) ในกรณีที่ผู้เช่าออกจากที่เช่าโดยปราศจากการบอกเลิกการเช่า และไม่สามารถตามได้ ผู้ให้เช่าจะปรารถนาที่จะเลิกการเช่าเพื่อจะไม่สามารถให้เช่าใหม่ได้ อย่างไรก็ตาม เขาอาจไม่สามารถส่งคำบอกกล่าวให้ออกไป เว้นแต่จะข้อกำหนดในสัญญาจะกำหนดไว้อย่างชัดแจ้งให้มีการส่งคำบอกกล่าวโดยการทิ้งไว้ที่สถานที่เช่า ในกรณีนี้หากศาล County Court เห็นสมควร ก็จะตัดสินให้เลิกสัญญาเช่าได้หากผู้ให้เช่าสามารถแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลได้ว่า

(ก) เขาได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการติดต่อกับบุคคลที่เป็นผู้เช่าคนสุดท้าย และไม่สามารถทำได้

(ข) ในช่วงเวลา 6 เดือนก่อนที่จะร้องขอ ไม่มีใครเข้าใช้ส่วนของทรัพย์สินที่เช่า และ

(ค) ในระยะเวลาเดียวกัน ผู้เช่าไม่มีการจ่ายค่าเช่า⁵⁰

(5) Frustration โดย Frustration ในปัจจุบันจะเป็นเหตุการณ์บางอย่าง เช่น การทำลายที่ดินทั้งหมด การที่ที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนไม่สามารถใช้ได้ตามวัตถุประสงค์ร่วมกันตลอดอายุสัญญาเช่า ซึ่งเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นจะทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือมีการปฏิบัติหน้าที่ที่แตกต่างอย่างสิ้นเชิงจากที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้เมื่อมีการทำสัญญา ทั้งนี้ Frustrating Event ต้องเกิดขึ้นหลังจากทำสัญญา และไม่ได้มีการกำหนดไว้ในสัญญา⁵¹

(6) โดยการผิดข้อตกลงเช่าที่ทำเป็นหนังสือ

ดังนั้นจึงสรุปลักษณะพิเศษที่สำคัญของการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายของประเทศอังกฤษดังนี้คือ ในส่วนความสิ้นสุดของสัญญาเช่า ถ้าสัญญาเช่าเป็นแบบมีกำหนดระยะเวลาการเช่า แม้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเสียชีวิต สัญญาเช่าก็ไม่สิ้นสุดลง แต่ถ้าเป็นกรณีของสัญญาเช่า

⁴⁹ John Rhys Morris, *Supranote* 29, p. 158; Patrick J. Dalton, *Supranote* 30, p. 120.

⁵⁰ P.F. Smith, *Supranote* 23, p. 199.

⁵¹ *Ibid.* p. 190.

แบบไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด ถ้าคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตาย สัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง เพราะกฎหมายให้ความสำคัญเฉพาะการเช่าประเภทนี้เท่านั้นที่เป็นความผูกพันเฉพาะตัวระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า

และในการบอกเลิกสัญญาเช่าโดยผู้ให้เช่านั้นกฎหมายก็ได้มีการรับรองสิทธินี้ไว้เป็นพิเศษ โดยที่ถ้าผู้ให้เช่าไม่มีมูลเหตุที่ทำให้ผู้ให้เช่าได้มีสิทธิครอบครองกลับคืน ผู้ให้เช่าก็ไม่สามารถเลิกสัญญาเช่าได้ ตามกฎหมาย The Rent Act 1977 โดยมูลเหตุที่แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ 1. มูลเหตุในกรณีที่ทำให้ศาลมีดุลพินิจว่าจะให้หรือไม่ให้ก็ได้ มูลเหตุในกลุ่มนี้บัญญัติอยู่ในส่วน 1 ของตาราง 15 ใน The Rent Act 1977 และ 2. มูลเหตุที่เป็นเรื่องบังคับที่ศาลจะต้องมีคำสั่งให้ครอบครองในกรณีที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ว่ามีมูลเหตุตามส่วน 2 ของตาราง 15 ของ The Rent Act 1977

ส่วนตามกฎหมาย The Housing Act 1988 สัญญาเช่าจะไม่สามารถถูกบอกเลิกสัญญาเช่าโดยผู้ให้เช่าเช่นกัน ในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องการเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนด ยกเว้นโดยคำสั่งศาลและผู้ให้เช่าต้องพิสูจน์มูลเหตุที่ระบุไว้ มูลเหตุใดมูลเหตุหนึ่งที่กำหนด หากไม่มีมูลเหตุเหล่านั้น ผู้ให้เช่าก็ไม่สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดเวลาเช่าที่แน่นอนได้ จึงเห็นได้ว่ากฎหมายอังกฤษได้มีการบัญญัติกฎหมายในกรณีของการเลิกสัญญาเช่าได้ยาก ทั้งนี้ก็เพื่อจะได้เป็นการคุ้มครองผู้เช่าเพื่อให้สามารถมีที่อยู่อาศัยได้ต่อไป

3. กฎหมายประเทศเยอรมัน

3.1. การเกิดสัญญา

ตามกฎหมายเยอรมันมีการเช่าอยู่ 2 ชนิด คือ

1. Ordinary Lease หมายถึง สัญญาที่ผู้ให้เช่าถูกผูกพันที่จะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่า (leased thing) ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าถูกผูกพันที่จะจ่ายค่าเช่าที่ตกลงกันนั้นให้แก่ผู้ให้เช่า⁵² (ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 535)

2. Usufructuary Lease หมายถึง สัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่าถูกผูกพันที่จะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้วัตถุที่เช่า (Object leased) และได้รับประโยชน์จากดอกผลของวัตถุที่เช่าตลอดระยะเวลาที่ตกลงกัน โดยอยู่

⁵²Marco Ardizzoni, German Tax and Business Law, (London: Sweet&Maxwell, 2005), p.1039.

ภายใต้กฎแห่งการจัดการอย่างระมัดระวัง (The rule of proper husbandry) และผู้เช่าถูกผูกพันที่จะจ่ายค่าเช่าตามที่ได้ตกลงกันไว้⁵³

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเยอรมันมีลักษณะเป็นสัญญา (Agreement) ซึ่งจะเหมือนกับการเช่าสิ่งของอื่นทั่วไป (เช่น ม้า จักรยาน)⁵⁴ ซึ่งหมายถึงการที่ผู้ให้เช่าผูกพันตนในการให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาที่ตกลงเช่า (The term of the lease) และผู้เช่าผูกพันตนในการจ่ายค่าเช่าตามจำนวนที่ตกลงกัน โดยสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเกินหนึ่งปี (Exceeding one year) หรือการเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา (A lease for an indefinite term) ต้องทำเป็นหนังสือ (A written document) ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือสัญญาไม่เป็นโมฆะ แต่จะมีผลใช้บังคับได้ในช่วงเวลาอย่างน้อยที่สุด 1 ปี⁵⁵

3.2. ระยะเวลาการเช่า

ระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายเยอรมัน ระยะเวลาการเช่านี้จะกำหนดอย่างไรก็ได้ตามแต่คู่สัญญาจะตกลงกำหนด ซึ่งย่อมครบกำหนดเมื่อถึงเวลาสิ้นสุดตามที่ตกลงนั้น แต่การเช่าจะมีระยะเวลา (Duration of Lease) สูงสุด 30 ปี หรือตลอดชีวิตของผู้ให้เช่า หรือของผู้เช่าถ้าเช่าเกินกว่า 30 ปีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า (Give notice of termination of the lease)⁵⁶

⁵³ Chung Hui Wang, The German Civil Code (Translated) (Stevens and sons Ltd.), p.126.

⁵⁴ Frowde, Henry, Third Book Law of things. (London: The University of Oxford and Stevens&Sons Limited, 1906), p.237.

⁵⁵ ตามประมวลกฎหมาย BGB ใน Book 2 “Law of Obligations” Division 8 “Particular types of obligations” Title 5 “Lease,Usufructuary Lease” Subtitle 2 “Leases for residential space” Chapter 1 “General provisions” Section 550 “Form of the lease agreement”.

⁵⁶ ปาโรชาติ สวาวสุ. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม: ศึกษาเฉพาะกรณีการนำสิทธิการเช่าไปจำนองเป็นหลักประกันในการชำระหนี้”. (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2543), น. 42.

3.3. หน้าที่ของคู่สัญญา

3.3.1. หน้าที่ของผู้ให้เช่า

ความรับผิดของผู้ให้เช่าสำหรับความเสียหายนั้นมาตรา 536 a กล่าวว่า ความรับผิดของผู้ให้เช่าสำหรับการทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย เนื่องจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่ให้เช่า หรือการขาดการรับรองคุณภาพของทรัพย์สินที่ให้เช่า ถ้าความบกพร่องเกิดขึ้นแล้วในเวลาทำสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบไม่ว่าจะเป็นความผิดของผู้ให้เช่าหรือไม่ ถ้าความบกพร่องเกิดขึ้นภายหลัง ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบเฉพาะที่เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าเท่านั้น หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ซ่อมแซมให้ตามสัญญา

ส่วนการลดค่าเช่าเนื่องจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่านั้น มาตรา 536 กล่าวว่า ผู้เช่าสามารถลดค่าเช่าได้ถ้าเวลาที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าหรือหลังจากนั้นทรัพย์สินที่เช่าปรากฏความบกพร่องไม่สมบูรณ์อย่างมาก ซึ่งทำให้ไม่เหมาะสมที่จะใช้ทรัพย์สินนั้นได้ตามปกติ หรือถ้าทรัพย์สินที่เช่าขาดการรับรองคุณภาพ และการเช่าเพื่ออยู่อาศัย ห้ามไม่ให้มีการยกเว้นการรับรองนี้

3.3.2. หน้าที่ของผู้เช่า

ในเยอรมันมีหลักว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิส่งมอบการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลที่สามเช่าช่วงต่อได้ถ้าผู้ให้เช่าไม่อนุญาต (refuses permission) ยกเว้นถ้ามีข้อตกลงเช่าแสดงการอนุญาตให้บุคคลที่สามใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยบุคคลที่สามนั้นมีเหตุผลสำคัญในการอยู่และขออนุญาตใช้สอยทรัพย์สินที่เช่านั้น ผู้ให้เช่าอาจอนุญาตให้บุคคลที่สามอาศัยอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าอาจบอกกล่าวยกเลิกการเช่าเสียภายในระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมายเมื่อใดก็ได้ และผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความผิดหรือความเสียหายที่กระทำโดยบุคคลที่สามในการใช้ทรัพย์สินที่เช่านั้น แม้ว่าการใช้ทรัพย์สินนั้นจะเกิดจากความยินยอมของผู้ให้เช่าก็ตาม ถ้ามีการตกลงที่แตกต่างจากที่บัญญัติไว้ข้างต้นการตกลงนั้นย่อมเป็นอันเสียเปล่า⁵⁷

ในเรื่องสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเยอรมันนั้นไม่สามารถโอนได้ถ้าผู้ให้เช่าไม่อนุญาต

3.4. ความสิ้นสุดของสัญญาเช่า

ประเทศเยอรมันได้กำหนดเหตุแห่งการสิ้นสุดของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ดังต่อไปนี้

⁵⁷ปารีชาติ สวารุ, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 56, น. 45.

3.4.1. สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ตกลงกันได้

3.4.2. สิ้นสุดเพราะการบอกเลิกสัญญาเช่า โดยมีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า (Notice) ในกรณีดังต่อไปนี้⁵⁸

- 1) ถ้าระยะเวลาการเช่าไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- 2) ถ้าเช่ามีกำหนดเวลาการเช่าเกินกว่า 30 ปี
- 3) การเช่าเกิน 1 ปีที่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือ
- 4) กรณีผู้เช่าตายมีการบอกเลิกโดยทายาท
- 5) ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีการจงใจฝ่าฝืนข้อตกลงหรือผิดสัญญา
- 6) ถ้าผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงโดยปราศจากเหตุผลต่อผู้รับโอนสิทธิการเช่าหรือผู้เช่าช่วง
- 7) ในกรณีการเช่าบ้านอยู่อาศัยตามตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้เช่า เช่น ตำแหน่งทางราชการ, รัฐวิสาหกิจแล้วมีการเปลี่ยนตำแหน่งหน้าที่การงานนั้น
- 8) ถ้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเช่าถูกขายไปหลังจากที่มีการส่งมอบการเช่าให้กับผู้เช่าแล้ว ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นยอมเช่าสวมสิทธิของผู้ให้เช่าเดิม ซึ่งเป็นผลให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นและมีสิทธิอันเกิดจากการให้เช่าเท่าที่ระยะเวลาเช่ายังคงดำรงอยู่
- 9) การเช่าระยะยาว (a long term tenancy)⁵⁹ นั้นถ้าการเช่าสร้างความลำบากเดือดร้อน (hardship clause) ให้กับผู้เช่าหรือครอบครัวของผู้เช่าอย่างมาก
- 10) เมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวก่อนในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเกี่ยวกับค่าเช่าหรือผิคนัดไม่ชำระค่าเช่าเป็นเวลา 2 ครั้งติดต่อกัน⁶⁰

นอกจากนี้ในกรณีของการเลิกสัญญาเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดนั้น คือถ้าไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญาไว้ จะเลิกสัญญาได้ต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอต่างๆ และต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนเลิกสัญญาด้วย เพื่อต้องการคุ้มครองให้คนมีที่อยู่อาศัย เนื่องจากกฎหมายเยอรมันนั้นมีการปกป้องผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยอย่างเข้มงวดมาก ดังนั้นจะอนุญาตให้

⁵⁸Frowde, *Supranote* 54, pp.239-240.

⁵⁹E.J. Cohn, *Manual of German Law* (London: Oceana, 1968), p.141.

⁶⁰Frowde, *Supranote* 54, p.250.

ผู้ให้เช่าสิ้นสุดสัญญาเช่าเพื่ออยู่อาศัยได้ภายใต้ข้อกำหนดอย่างเด็ดขาดของประมวลกฎหมาย BGB เท่านั้น ประเทศเยอรมันจึงมีการคุ้มครองผู้เช่าสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยอย่างเข้มงวดดังกล่าว⁶¹

ดังนั้นเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอตามกฎหมายเยอรมันที่ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ ในกรณีที่สัญญาเช่าไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุด ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 573⁶² คือ

1. ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องที่สำคัญ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าได้ ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องที่สำคัญ โดยถ้าเป็นความผิดเล็กน้อยจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาไม่ได้ คือ ต้องเป็นความผิดอย่างมากถึงจะเลิกสัญญาได้ เพราะจะเลิกสัญญาตามอำเภอใจไม่ได้ เช่น ผู้เช่านำบ้านที่เช่าไปใช้ในวัตถุประสงค์อย่างอื่นที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งทำให้ทรัพย์สินที่เช่านั้นเสื่อมลงอย่างมาก โดยผู้ให้เช่าไม่ได้อนุญาต เช่นนี้ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าได้

2. ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเอง หรือคนในครอบครัว

กรณีนี้ผู้ให้เช่ามีความจำเป็นต้องใช้บ้านที่ให้ผู้เช่าเช่าเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งก่อนหน้านี้ผู้ให้เช่าก็ได้ให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินนี้ตลอดมา พอมาวันหนึ่งเกิดความจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินดังกล่าว เช่น เดิมผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าบ้านของตนเพื่ออยู่อาศัยโดยตนเองยังไม่มีบุตร ต่อมาผู้ให้เช่ามีบุตรจึงต้องการให้บุตรได้อยู่ในบ้านหลังที่ให้ผู้เช่าได้เช่า กรณีเช่นนี้ถือว่าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเอง หรือคนในครอบครัว ผู้ให้เช่าจึงอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าได้

3. การให้คงสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของที่ดิน และทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์ไปอย่างมาก

กรณีนี้เป็นเรื่องความจำเป็นในทางเศรษฐกิจ คือ ถ้าผู้ให้เช่าต้องสูญเสียผลประโยชน์มากเกินไปในทางเศรษฐกิจ เช่น ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าบ้านหลังหนึ่งมาเป็นระยะเวลาาน โดยคิดอัตราค่าเช่ากันราคา 2,000 บาท ต่อมาที่ดินตรงนี้ก็กลายเป็นแหล่งศูนย์รวมของธุรกิจ ซึ่งบริเวณดังกล่าวมีการประกอบธุรกิจค้าขายกันเป็นจำนวนมาก ถ้าผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่ให้ผู้เช่าเช่าขึ้นไปให้บุคคลอื่นเช่าเพื่อทำธุรกิจ ผู้ให้เช่าจะได้รับผลประโยชน์จากกรณีดังกล่าวมากกว่าหลายเท่าตัว เช่นอาจได้รับค่าเช่าจากการให้บุคคลอื่นเช่า เพื่อประกอบธุรกิจ เป็นจำนวน 20,000 บาท ดังนั้นเมื่อสภาพแวดล้อมได้เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ผู้ให้เช่าเสียโอกาสตรงนี้เป็นอย่างมาก ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าต่อผู้เช่าได้

⁶¹Markesinis, The German Law of Obligations. (New York: Oxford University Press, 1997), p.39.

⁶²Fikentscher Wolfgang, Schuldrecht. 9th ed. (De gruyter lehrbuch, 1997), pp. 500-502.

ซึ่งเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอในกฎหมายเยอรมันที่ได้กล่าวมาทั้งหมดนั้น ไม่ว่าจะผู้ให้เช่าจะมีเหตุจำเป็นลักษณะใดลักษณะหนึ่งในสามเหตุนี้ ผู้ให้เช่าก็สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าในกรณีดังกล่าวกับผู้เช่าได้

3.4.3. ความตายของคู่สัญญา

เมื่อผู้เช่าตาย สิทธิการเช่าย่อมตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่า แต่ถ้าหากว่าคู่สมรสหรือบุคคลในครอบครัวของผู้เช่าผู้ตายไม่ต้องการที่จะเช่าต่อไป ทั้งผู้ให้เช่าและทายาทผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามเวลาที่ที่บัญญัติกำหนดไว้ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าเมื่อผู้เช่าตายลงสัญญาเช่าจะไม่ระงับโดยอัตโนมัติ หากแต่เกิดเพียงสิทธิในการเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าเท่านั้น ซึ่งผู้ให้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าอาจไม่ใช่สิทธิเลิกสัญญาก็ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้สัญญาเช่ายังคงมีผลต่อไปไม่ระงับสิ้นลง

ดังนั้นจึงสรุปลักษณะพิเศษของการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของประเทศเยอรมันได้ดังนี้คือ ในเรื่องการเกิดสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเกินหนึ่งปี (Lease for exceeding one Year) หรือการเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา (A lease for an indefinite term) ต้องทำเป็นหนังสือ (A written document) แต่ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือสัญญาไม่เป็นโมฆะ แต่จะมีผลใช้บังคับได้ในช่วงเวลาอย่างน้อยที่สุด 1 ปี ในกรณีของการบอกเลิกสัญญาเช่า โดยการเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดการเช่านั้นจะเลิกสัญญาได้ต้องมีเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอ เพื่อต้องการคุ้มครองให้คนมีที่อยู่อาศัย ส่วนในเรื่องของความตายของคู่สัญญานั้น เมื่อผู้เช่าตาย สิทธิการเช่าตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่า โดยสัญญาเช่าจะไม่ระงับโดยอัตโนมัติ แต่เกิดเพียงสิทธิในการเลิกสัญญาของผู้ให้เช่า หรือทายาทของผู้เช่าเท่านั้น ซึ่งผู้ให้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าอาจไม่ใช่สิทธิเลิกสัญญาได้ เพราะสัญญาเช่ายังคงมีผลต่อไป

4. กฎหมายประเทศฝรั่งเศส

4.1. การเกิดสัญญา

กฎหมายประเทศฝรั่งเศสนี้ได้รับวิวัฒนาการมาจากกฎหมายโรมัน โดยมีจุดเริ่มที่ประเทศฝรั่งเศสและเยอรมัน ในประเทศฝรั่งเศสถือว่าการเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาสองฝ่ายเช่นเดียวกัน แบ่งเป็นสัญญาเช่าชนิด Rente Fonciere ซึ่งวิวัฒนาการมาจากกฎหมายเก่า และชนิด Lease ซึ่งเป็นเอกเทศสัญญาชนิดหนึ่ง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ได้จัดหมวดหมู่ของสัญญาเช่า (Lease) นี้ให้อยู่ในหมวดหมู่ของสัญญาแลกเปลี่ยน (Exchange) โดยระบุไว้ว่าสัญญาเช่ามีทั้งสิ้น 2 ชนิด คือ⁶³

1. Lease of Thing

2. Lease of Work

ซึ่งการเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง ตกลงให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต้องชำระราคาเพื่อการใช้ทรัพย์สินนั้น⁶⁴ การเช่าทั้งสองชนิดดังกล่าวนี้สามารถแบ่งแยกได้เป็นการเช่าเฉพาะอย่างหลากหลายอย่าง ซึ่งก็รวมถึงการเช่าบ้าน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่เรียกว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยด้วย⁶⁵ โดยสัญญาเช่านั้นจะทำเป็นหนังสือหรือด้วยวาจาก็ได้⁶⁶

ดังนั้น ตามกฎหมายฝรั่งเศสนั้น มีสัญญาที่มีลักษณะเป็นการเช่าทรัพย์สินอยู่เป็นสองจำพวกใหญ่ๆ ได้แก่ Rente Fonciere คือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ชนิดตลอดไปและการเช่าทรัพย์สิน คือ Lease ซึ่งอาจแยกพิจารณาความหมายของแต่ละชนิดเป็นลำดับไปได้ดังนี้

1. Rente Fonciere คือ สัญญาที่ก่อให้เกิดการจ่ายค่าตอบแทนเป็นรายปี (Annuity) เพื่อตอบแทนราคาสำหรับการได้มา (Acquisition) ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สัญญาชนิดนี้ไม่ก่อเพียงบุคคลสิทธิ

⁶³French Civil Code Section 1708. There are two kinds of contracts of hiring; One for things, And one for work.

⁶⁴*Ibid.* Section 1709. The hiring of things is a contract by which one of the parties binds himself to have the other enjoy a thing during a certain time, and at a charge of a certain price which the latter binds himself to pay him.

⁶⁵*Ibid.* Section 1711. These two modes of hiring are further subdivided into several particular kinds: The hiring of houses and movables is called a lease for rent; That of rural property, an agricultural lease; That of work or of service, a hire; That of animals of which the profits are divided between the owner and the one to whom he entrusts them, a livestock lease; Estimates, contracts or fixed bargains, for the undertaking of a work at a charge of a determined price, are also hiring, where the material is provided by the one for whom the work is done. These last three kinds have special rules.

⁶⁶*Ibid.* Section 1714. One may lease either in writing or verbally, except, as regards rural property, for the application of the rules particular to agricultural leases and sharecropping.

เท่านั้น หากแต่ก่อทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ด้วย โดยสัญญาชนิดนี้เจ้าของเดิมไม่จำเป็นต้องบริหารทรัพย์สินนั้นก็สามารถมีรายได้สุทธิที่แน่นอนและตลอดไป (Perpetual Income, Net and Safe) สิทธิตามสัญญาชนิดนี้มีลักษณะเป็นอสังหาริมทรัพย์ (Immovable) ซึ่งอาจนำไปจำนองได้ (Could be mortgaged) และไม่อาจไถ่ถอนได้ (Not redeemable)⁶⁷

สัญญาเช่า Rente Fonciere ในยุคสมัยใหม่ได้มีวิวัฒนาการเปลี่ยนแปลงไปบ้าง โดยถือว่ามีสถานะเป็นเพียงสิทธิเรียกร้องธรรมดา (Mere claim, A personal obligation) มิใช่ทรัพย์สิน (Real Right) อีกต่อไป

2. Lease คือ สัญญาที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้ทรัพย์สิน(Property)ของตนเข้าไปอยู่ในการดูแลจัดการ (Administration) ของผู้ซึ่งจะจ่ายค่าเช่าให้ ซึ่งเรียกว่าผู้เช่าภายในระยะเวลาอันจำกัด⁶⁸

4.2. ระยะเวลาการเช่า

ในกฎหมายของประเทศฝรั่งเศสนั้นได้กำหนดระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ในบทที่ 2 เรื่อง การเช่าสิ่งของโดยส่วนที่ 2 เป็นเรื่องกฎเฉพาะสำหรับการเช่าที่อยู่อาศัย⁶⁹ (มาตรา 1752 ถึงมาตรา 1762) โดยประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสในมาตรา 1758 ซึ่งมีใจความว่า “การเช่าอพาร์ตเมนต์ที่ ตกแต่งเรียบร้อยแล้วเป็นรายปี ในกรณีที่ได้ตกลงเช่ากันเป็นระยะเวลา 1 ปี, โดยการนับเป็นรายเดือน ในกรณีที่ได้ตกลงเช่าเป็นระยะเวลา 1 เดือน, โดยการนับเป็นรายวัน ในกรณีที่ได้ตกลงเช่าเป็น ระยะเวลา 1 วัน

ในกรณีที่ไม่อาจพึงสันนิษฐานได้ว่าจะกำหนดระยะเวลาการเช่าจะได้อีกเป็นรายปี รายเดือน หรือรายวัน ให้ถือว่ากำหนดเวลาเช่าได้ทำขึ้นตามธรรมเนียมการเช่าสถานที่นั้นๆ”

นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้เช่าบ้าน หรือห้องเช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากที่สิ้นสุด ระยะเวลาการเช่า ซึ่งได้ทำเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่ามิได้คัดค้าน ให้ถือว่าผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สิน นั้นภายใต้ข้อตกลงเดิม โดยมีกำหนดเวลาเช่าตามธรรมเนียมการเช่าของสถานที่นั้นๆและผู้เช่ามีโอกาส

⁶⁷ Marcel Planiol, Treatise On The Civil Law, Volume 2 Part 3. (Louisiana แปลโดย Louisiana State Law Institute), pp.2999-3000.

⁶⁸ *Ibid.* Volume 2 Part 2, p.1677.

⁶⁹ <www.legifrance.gouv.fr>. (French Civil Code)

ออกหรือถูกขับไล่ออกจากทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับการบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าตามปกติ
ธรรมเนียมของการใช้ทรัพย์สินที่เช่านั้น⁷⁰

4.3. หน้าที่ของคู่สัญญา

4.3.1. หน้าที่ของผู้ให้เช่า

ตามมาตรา 1719 ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสกล่าวว่า ผู้ให้เช่าต้อง

1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่า และต้องส่งมอบที่อยู่อาศัยที่ให้เช่าในสภาพที่เหมาะสม
2. ดูแลรักษาทรัพย์สินที่ให้เช่า เพื่อจะได้สามารถให้เช่าได้ตามปกติ
3. ดูแลความปลอดภัยเพื่อให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ได้ตามสมควรตลอดระยะเวลาการเช่า
4. รับประกันคุณภาพทรัพย์สินที่ให้เช่าตลอดสัญญาเช่า

โดยผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว และตลอดระยะเวลาการเช่าผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง⁷¹

ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบสภาพเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่า แม้ผู้ให้เช่าจะไม่ทราบถึงความเสียหายเหล่านั้นในเวลาทำสัญญาเช่า

ถ้าเกิดมีความเสียหายเกิดขึ้นกับผู้เช่า เนื่องมาจากข้อบกพร่องนั้น ผู้ให้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้เช่า⁷²

⁷⁰French Civil Code Section 1759. Where the tenant of a house of a flat continues his enjoyment after the expiry of the lease in writing, without objection on the part of the lessor, he shall be deemed to occupy them under the same conditions, for the term fixed by the usage of the place, and he may not leave nor be evicted except after a notice to quit served according to the usage of the place.

⁷¹*Ibid.* Section 1720. A lessor is bound to deliver the thing in good repair of whatever character. He must, during the term of the lease, make all the repairs which may become necessary, other than those incumbent upon lessees.

⁷²*Ibid.* Section 1721. A warranty is due to the tenant for all vices or defects of the thing leased which prevent use of it, although the lessor did not know of them at the time of the lease. Where any loss results to the lessee from those vices or defects, the lessor is obliged to indemnify him.

นอกจากนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมาตรา 1756 มีการกำหนดว่าผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายของการทำความสะอาดบ่อน้ำ และบ่อรับน้ำโสโครก เว้นแต่จะตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา

ในกรณีของการเช่าบ้าน อพาร์ทเมนต์ หรือร้านค้า ผู้ให้เช่าต้องจ่ายค่าเสียหายให้กับผู้เช่า ซึ่งได้รับความเดือดร้อน หรือเสียหาย ในกรณีที่มีความเสียหาย โดยมีมูลค่าเท่ากับราคาของสิ่งที่เช่า ในช่วงเวลานั้นโดยให้เป็นไปตามการใช้สถานที่ในช่วงที่มีการบอกกล่าวเลิกสัญญาไปจนถึงออกจากสถานที่เช่า⁷³

4.3.2. หน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่ามีหน้าที่หลัก 2 ประการ คือ

1. ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าอย่างระมัดระวังรอบคอบ และใช้ทรัพย์สินนั้นตามวัตถุประสงค์ของการเช่า และตามประเพณีนิยมปกติ ถ้าปราศจากข้อกำหนดในสัญญา

2. ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้⁷⁴

ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสได้กำหนดให้⁷⁵ ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาตามปกติ เว้นแต่จะมีการตกลงกันเป็นอย่างอื่น การซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาดังกล่าวนั้น อาจพิจารณาจากการ

⁷³*Ibid.* Section 1745. In case of a house, apartment or shop, the lessor shall pay to the evicted tenant, as damages, a sum equal to the price of the rent during the time which, according to the usage of the place, is allowed between the notice to quit and the departure.

⁷⁴*Ibid.* Section 1728. A lessee is bound to two main obligations: 1. To make use of the thing leased as a prudent administrator and according to the purposes intended by the lease, or according to those presumed under the circumstances, failing an agreement; 2. To pay the rent at the agreed times.

⁷⁵*Ibid.* Section 1754. Repairs incumbent upon the tenant or those of routine maintenance for which a tenant is responsible, unless otherwise stipulated, are those which are considered as such by the usage of the place and, among others, the repairs to be made: To fireplaces, back-plates, mantelpieces and mantelshelves; To the plastering of the

ใช้ทรัพย์สินอย่างปกติ และสิ่งที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซม คือ เตาผิง และส่วนประกอบของเตาผิง หิ้งเหนือเตาผิง และหลังเตาผิงที่มีลักษณะเป็นชั้นวางของ; ผนังที่เป็นปูน และที่อื่นๆ ในที่อยู่อาศัย โดยสูงไม่เกิน 1 เมตรจากพื้น; ทางเดินและกระเบื้องที่ปูในห้องต่างๆ หากมีการแตกหักเพียงเล็กน้อย; บานกระจก เว้นแต่การแตกนั้นเกิดจากลูกเห็บ หรืออุบัติเหตุอื่นๆ เหตุผิดธรรมชาติ และเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าจะไม่ต้องรับผิดชอบ; ประตู หน้าต่าง ฉากกั้นห้อง บานพับ สลักประตู กลอนซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ต้องซ่อมบำรุงตามปกติ

ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อค่าซ่อมแซมที่ปกติเป็นหน้าที่ของผู้เช่า ถ้าความเสียหายนั้นเกิดจากการเสื่อมโดยธรรมชาติ หรือโดยเหตุสุดวิสัย⁷⁶ และในกรณีการสิ้นสุดของสัญญา เนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าตามช่วงระยะเวลาการหาผู้เช่ารายใหม่ โดยไม่นับถึงความเสียหายที่มีอยู่ก่อนหน้านั้น ซึ่งเป็นผลมาจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าในทางที่ผิด⁷⁷

4.4. ความสิ้นสุดของสัญญาเช่า

4.4.1. สิ้นสุดเมื่อครบกำหนดเวลาเช่า

สัญญาเช่าที่ทำเป็นหนังสือ การเช่าจะสิ้นสุดลงโดยผลของกฎหมายเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้ โดยไม่จำเป็นต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้า⁷⁸

bottom of walls of flats and other places of dwelling, to the height of one metre; To pavements and tiles of rooms, where only a few are broken; To panes of glass, unless they are broken by hail, or other accidents, extraordinary and by force majeure, for which a tenant may not be made responsible; To doors, windows, boards for partitioning of closing shops, hinges, bolts and locks.

⁷⁶*Ibid.* Section 1755. None of the repairs deemed as incumbent upon a tenant may be charged to tenants, where they are occasioned only through decay or force majeure.

⁷⁷*Ibid.* Section 1760. In case of termination owing to the fault of the lessee, the latter is bound to pay the price of the rent during the time necessary for re-renting, without prejudice to damages which may have resulted from the abuse.

⁷⁸*Ibid.* Section 1737. A lease ceases by operation of law at the expiry of the term fixed, where it has been made in writing, without it being necessary to give notice to quit.

4.4.2. สิ้นสุดเพราะการบอกเลิกสัญญา

ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1722 กล่าวว่า ถ้าในระหว่างระยะเวลาของการเช่าทรัพย์สินที่เช่าถูกทำลายไปทั้งหมดโดยเหตุสุดวิสัย การเช่าจะสิ้นสุดลงโดยผลของกฎหมาย ถ้าในกรณีที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าถูกทำลายไปบางส่วน ผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่เสียหายก็ได้ หรือผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาก็ได้ซึ่งไม่ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิอย่างไรจะไม่มีสิทธิได้รับค่าเสียหายใดๆทั้งสิ้น

และถ้าในระหว่างเวลาเช่ามีเหตุจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเป็นการเร่งด่วน ซึ่งไม่สามารถเลื่อนออกไปได้ ผู้เช่าจะไม่ยอมให้ทำนั้นไม่ได้ แม้ถึงว่าการนั้นจะเป็นความไม่สะดวกแก่ตน และแม้ว่าผู้เช่าจะต้องสละสิทธิการใช้ประโยชน์บางส่วนของสิ่งที่เช่า

ถ้าการซ่อมแซมใช้เวลามากกว่า 40 วัน ค่าเช่าจะต้องลดลงตามสัดส่วนของเวลาเช่า และตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่ผู้เช่าสละสิทธิไม่ใช้ประโยชน์

ถ้าการซ่อมแซมตามสภาพทำให้ผู้เช่าและครอบครัวไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ ผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้⁷⁹

ถ้าผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าสำหรับวัตถุประสงค์อย่างอื่นนอกจากที่ตกลงกันไว้ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้⁸⁰

และถ้าการเช่าไม่ได้ทำเป็นหนังสือ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจบอกกล่าวล่วงหน้าแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเป็นระยะเวลาพอสมควร โดยคำนึงถึงการใช้สถานที่นั้น ๆ เพื่อที่จะเลิกสัญญาได้⁸¹

⁷⁹*Ibid.* Section 1724. Where, during the lease, the thing leased needs urgent repairs which cannot be postponed until its end, the lessee must bear them, whatever inconvenience they cause him and although he is deprived of a part of the thing leased while they are being made. But where those repairs last more than forty days, the rent shall be reduced in proportion to the time and to the part of the thing leased of which he has been deprived. Where the repairs are of such a nature that they render uninhabitable what is required for the lodging of the lessee and his family, he may have the lease terminated.

⁸⁰*Ibid.* Section 1729. Where the lessee uses the thing leased for another use than the one for which it was intended, or from which damage may result to the lessor, the latter may, according to the circumstances, have the lease terminated.

⁸¹*Ibid.* Section 1736. Where a lease was made without writing, one of the parties may give the other notice to quit only by observing the period fixed by the usage of the place.

4.4.3. ความตายของคู่สัญญา

ตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส มีสัญญาเช่าอยู่ 2 ชนิด คือ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ชนิดยาวนาน (Rente Fonciere) ซึ่งความตายของผู้เช่าไม่ส่งผลกระทบต่อสัญญาเช่า และชนิดสัญญาเช่าธรรมดา (Lease) ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับกฎหมายไทย

ในกรณีของสัญญาเช่าทรัพย์สิน Lease นี้เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายลงผลจะเป็นเช่นไร ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1742 ได้มีหลักว่า⁸² สัญญาเช่าจะไม่สิ้นสุดลงด้วยความตายของผู้ให้เช่า หรือของผู้เช่า (A Contract of lease is not terminated by the death of the lessor or by that of the lessee)

หลักเกณฑ์ดังกล่าวนี้ตามกฎหมายฝรั่งเศสนำมาใช้สำหรับกรณีเช่าที่พักอาศัยส่วนตัว (Personal Habitation) ด้วย⁸³

ดังนั้นจึงสรุปหลักเกณฑ์สำคัญตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสดังนี้ คือ ในเรื่องของการเกิดสัญญาเช่า สัญญาเช่านั้นจะทำเป็นหนังสือหรือด้วยวาจาก็มีผลใช้บังคับกันได้ และกรณีของเรื่องความตายของคู่สัญญาเช่านั้น สัญญาเช่าจะไม่สิ้นสุดลงด้วยความตายของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่า

⁸² Marcel Planiol, *Supranote* 67, p. 64, No. 1744.

⁸³ *Ibid.* p.64.